

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 34.508.872/0001-87

PROPOSTA DO ADMINISTRADOR DA
ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA POR MEIO DE
PROCESSO DE CONSULTA FORMAL

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora do **URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário devidamente registrado perante a Comissão de Valores Mobiliários, inscrito no CNPJ/ME sob nº 34.508.872/0001-87 ("Fundo") e a **URCA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Urussuí, nº 125, 10º andar, conjuntos 101 e 102, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, CEP 04542-050, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.818.879/0001-07 ("Gestora"), apresentam a Proposta do Administrador referente às matérias da ordem do dia da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de processo de consulta formal, nos termos do artigo 30 do regulamento vigente do Fundo.

Os documentos relacionados às matérias da ordem do dia, incluindo a versão consolidada do Regulamento a ser aprovada pelos cotistas, estão disponíveis em <https://bit.ly/2SDFmeh> ou em <https://bit.ly/33prJBo>.

Ordem do Dia e Proposta do Administrador:

(i) Aprovação de contas:

Aprovação das contas e demonstrações contábeis do Fundo, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, devidamente auditadas, conforme disponíveis para consulta nos sites da Administradora e da Fundos.Net, nos links <https://bit.ly/3h3t6h0> (neste link clicar em "Documentos" e em "Demonstrações Financeiras") e <https://bit.ly/3gZyoKC> (neste link, digitar "Demonstrações Financeiras" na barra de Busca).

(ii) Alterações no Regulamento do Fundo:

Foram propostas alterações ao regulamento vigente do Fundo. A íntegra das alterações consta do Anexo I a esta Proposta do Administrador.

Destacamos brevemente as seguintes alterações:

Alteração do Parágrafo 3º do Artigo 1º, a fim de dispor que a emissão de cotas do Fundo pelo Administrador estará condicionada à autorização por parte da Assembleia Geral de Cotistas, exceto quando a emissão for no limite do capital autorizado, passando o referido parágrafo a vigorar conforme segue:

Parágrafo 3º: *Exceto pelo Capital Autorizado, a emissão de Cotas do Fundo pelo Administrador estará condicionada à autorização por parte da Assembleia Geral de Cotistas, na forma do Artigo 18, IV da Instrução CVM nº 472, sendo certo que será admitida a emissão parcial de Cotas do Fundo, bem como o cancelamento das emitidas e não subscritas, tudo na forma do Artigo 13 da Instrução CVM nº 472.*

Alteração do Parágrafo 1º do Artigo 15, a fim de alterar sua redação conforme segue:

Parágrafo Único: *O Fundo poderá emitir novas Cotas, na forma deste Regulamento.*

Alteração do item "(vii) Risco de Liquidez" do Artigo 23 do Regulamento, a fim de excluir a previsão de que a cessão de cotas somente poderá se dar para investidores qualificados e de excluir menção à 1ª emissão de Cotas, passando o referido item a vigorar conforme segue:

"(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.*"

Alteração da redação do Parágrafo 3º no Artigo 37 do Regulamento, para prever a possibilidade do Fundo realizar novas emissões de cotas sem necessidade de aprovação prévia em Assembleia Geral, por meio de Ato do Administrador. Caso a matéria seja aprovada, a redação do referido Artigo passará a vigorar conforme segue:

"Parágrafo 3º: O Administrador está autorizado a emitir Cotas do Fundo até o limite de capital total de R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), sendo certo que será admitida a emissão parcial de Cotas do Fundo, até o limite do Capital Autorizado, na forma do Artigo 13 da Instrução CVM nº 472/08. A emissão de novas Cotas poderá ser feita com esforços restritos e/ou por meio de oferta pública, conforme venha a ser deliberado no ato que aprovar a emissão."

Em decorrência do item "v" acima, deliberar sobre (a) a inclusão do novo termo definido, "Capital Autorizado", no Artigo 1º, Parágrafo 1º do Regulamento, e (b) a alteração o inciso II, do Parágrafo 1º do Artigo 25 do Regulamento, com as seguintes redações:

"Artigo 1º, Parágrafo 1º:

[...]

"Capital Autorizado": É o limite máximo do valor total de emissão de Cotas do Fundo que pode ser feito a critério do Administrador, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas e alteração deste Regulamento, na forma do Artigo 15, VIII da Instrução CVM nº 472. O Capital Autorizado estará limitado ao valor disposto no Artigo 37º, Parágrafo 3º, deste Regulamento, sendo aquele o valor total máximo de Cotas emitidas pelo Fundo;"

"Artigo 25, Parágrafo 1º:

[...]

II - deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas, no âmbito de proposta realizada pelo Administrador, sendo dispensável quando da decisão de emissão por ato do administrador praticado no âmbito de emissão dentro do limite do Capital Autorizado previsto neste Regulamento;"

Alteração do *caput* do Artigo 30 do Regulamento, para esclarecer a forma e o procedimento das consultas formais eventualmente realizadas pelo Fundo, na forma do Artigo 19, §3º da Instrução CVM nº 472/2008, passando a vigorar com a seguinte redação:

"Artigo 30. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta, telex, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile, ambos com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada cotista para resposta por escrito no prazo máximo de 15 (quinze) dias ou 30 (trinta) dias corridos, conforme Artigo 19, §3º da Instrução CVM n.º 472/2008, de acordo com a natureza da matéria a ser deliberada e os

procedimentos dispostos na respectiva consulta, observadas as formalidades previstas na legislação vigente.”

Alteração do Artigo 37, Parágrafo 2º do Regulamento, de forma a prever a quantidade atualizada de cotas no Fundo, passando o referido Parágrafo a vigorar conforme segue:

“Parágrafo 2º: *Atualmente existem 1.660.428 (um milhão seiscentas e sessenta mil, quatrocentas e vinte e oito) Cotas de série única no valor unitário de R\$100,00 (cem reais), totalizando o valor nominal emitido de R\$ 166.042.800,00,00 (cento e sessenta e seis milhões, quarenta e dois mil e oitocentos reais).”*

Exclusão dos Parágrafos 4º e 6º do Artigo 37 do Regulamento, renumerando, consequentemente, os demais Parágrafos, de acordo com sua sequência lógica.

Alteração da redação do *caput* do Artigo 40 e Parágrafo 1º do Regulamento, para esclarecer que o critério de fixação do valor de emissão constante no item “v” se trata de proposta definida pela Gestora e o Administrador, submetida ao ato que aprovar a emissão de novas Cotas, passando a vigorar da seguinte forma:

“Artigo 40: *O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado no ato que deliberar pela emissão e fixado, no mesmo ato, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas; ou (iv) outra metodologia definida pela Gestora e pelo Administrador.”*

“Parágrafo 1º: *O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo será fixado pelo Administrador na respectiva proposta e deverá ser aprovado pelo ato que deliberar pela emissão.”*

Alteração do Parágrafo 3º do Artigo 40, a fim de ajustar sua redação conforme segue:

Parágrafo 3º: *As informações relativas à nova emissão e ao ato que aprova-la estarão disponíveis, a partir da data do respectivo ato, na sede do Administrador, em seu próprio site, no endereço www.vortx.com.br, e no site da CVM.*

Alteração do *caput* do Artigo 43, a fim de ajustar sua redação conforme a seguir:

"Artigo 43. A integralização das Cotas deverá ser feita conforme definida no ato que aprovar a emissão de Cotas e nos termos do Boletim de Subscrição, em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, ou em Ativos Imobiliários, bem como em direitos reais sobre estes, nos termos dos artigos 11 e 12 da Instrução CVM nº 472/08, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante."

(iii) Consolidação do Regulamento:

Caso os itens da ordem do dia acima sejam aprovados pelo cotistas, fica sujeita a aprovação dos cotistas a versão consolidada do Regulamento, nos termos do Anexo I a esta Proposta do Administrador.

(iv) Autorização de medidas a serem tomadas pelo Administrador:

Autorizar a adoção, pelo Administrador, na qualidade de representante legal do Fundo, de todas as medidas necessárias ao cumprimento das deliberações aprovada em AGC.

Esclarece-se que as matérias de deliberação da Consulta Formal somente serão aprovadas se recebidos votos afirmativos em resposta à Consulta Formal por, no mínimo, cotistas que representem 25% (vinte e cinco) por cento das Cotas emitidas pelo Fundo, conforme o artigo 29, parágrafo 2º, I do Regulamento, cabendo a cada cota de emissão do Fundo um voto, nos termos dos artigos 18 e 20, ambos da Instrução CVM 472.

São Paulo, 07 de maio 2021

VÓRTIX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Administradora

ANEXO I**VERSÃO CONSOLIDADA DO REGULAMENTO, SUJEITA A APROVAÇÃO DOS
COTISTAS****REGULAMENTO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

CNPJ 34.508.872/0001-87

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º. **O URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** 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 Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela CVM para o regular exercício profissional da atividade, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016;

“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 X deste Regulamento;

“Ativos Imobiliários”: aplicação em empreendimentos imobiliários, considerando seleção de investimento feita pela Gestora e independentemente de deliberação em assembleia geral, mediante aquisição (i) diretamente, por meio da aquisição 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, por meio da aquisição de (a) ações ou Cotas 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 e negociação de Certificados de Recebíveis Imobiliários devidamente registrados perante a B3 para negociação; (d) aquisição e negociação de Cédulas de Crédito Imobiliárias físicas ou eletrônicas; (e) aquisição e negociação de Letras de Créditos Imobiliários; e (f) aquisição de demais valores mobiliários, desde que esses instrumentos permitam ao Fundo investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis ou créditos lastreados em imóveis, e 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”: Sociedade prestadora dos serviços de auditoria independente do Fundo;

“BACEN”: Banco Central do Brasil;

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

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

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

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

“Capital Autorizado”: É o limite máximo do valor total de emissão de Cotas do Fundo que pode ser feito a critério do Administrador, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas e alteração deste Regulamento, na forma do Artigo 15, VIII da Instrução CVM nº 472. O Capital Autorizado estará limitado ao valor disposto no Artigo 37º, Parágrafo 3º, deste Regulamento, sendo aquele o valor total máximo de Cotas emitidas pelo Fundo;

“Código ANBIMA”: Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimento, conforme alterado de tempos em tempos pela ANBIMA;

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

“Compromisso de Investimentos”: “*Instrumento Particular de Compromisso de Investimento*” assinado pelo Fundo, representado pelo Administrador, bem como por 02

(duas) testemunhas, e por cada Cotista do Fundo que assim se comprometem a integralizar Cotas referentes à sua respectiva emissão de Cotas do Fundo sempre que houver chamadas para tanto por parte do Administrador, na forma e nas condições constantes do Compromisso de Investimento;

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

“Cotistas”: Investidores que detenham Cotas de emissão do Fundo;

“Custodiante”: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela CVM para o regular exercício profissional da atividade, nos termos do Ato Declaratório CVM n.º 14.820, expedido em 8 de janeiro de 2016;

“CVM”: Comissão de Valores Mobiliários – CVM;

“Data da 1ª Integralização de Cotas”: Data da primeira integralização de Cotas que deverá ser efetuada em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo 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 55, 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, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela CVM para o regular exercício profissional da atividade, nos termos do Ato Declaratório CVM n.º 14.820, expedido em 8 de janeiro de 2016;

“FATCA”: The Foreign Account Tax Compliance Act, dos Estados Unidos da América;

“FII”: Fundo de Investimento Imobiliário;

“FIP”: Fundo de Investimento em Participações;

“Fundo”: o URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII;

“Gestora”: URCA GESTÃO DE RECURSOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Rua Urussuí, 125. Sala 101 e 102, Itaim Bibi, CEP 04542- 050, inscrita no CNPJ sob o número 31.818.879/0001-07, devidamente autorizada pela CVM para o regular exercício profissional da atividade, nos termos do Ato Declaratório nº17.317, de 12 de agosto de 2019;

“IGP-M”: Índice Geral de Preços – Mercado, da Fundação Getúlio Vargas;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“LTV”: Significa “Loan to Value” que, para fins deste Regulamento e, em relação a cada CRI, corresponde ao valor da dívida/financiamento/antecipação de recebíveis, dividido pelo valor dos ativos em garantia ou ativos lastro da operação, conforme o caso. No caso de

operação estruturada de securitização de crédito via emissão de CRI, estes ativos em garantia ou ativos lastro são o valor presente da carteira de recebíveis e o estoque.

“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, integralmente referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Instrução CVM nº 555/14 e com liquidez diária; e/ou c) operações compromissadas integralmente com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária, nos termos dos limites permitidos aos FII;

“Patrimônio Líquido”: 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, conforme este Regulamento e/ou o ato que aprovar nova emissão de Cotas;

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

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

“Regulamento”: O presente regulamento do Fundo;

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

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

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

“Público Alvo”: investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que invistam no País por meio da Resolução CMN nº 4.373, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor;

“Taxa de Administração”: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 8º deste Regulamento;

“TVO”: Termo de Verificação de Obra;

Parágrafo 2º: O Fundo destina-se exclusivamente ao Público Alvo, formado exclusivamente por investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que invistam no País por meio da Resolução CMN nº 4.373, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

Parágrafo 3º: Exceto pelo Capital Autorizado, a emissão de Cotas do Fundo pelo Administrador estará condicionada à autorização por parte da Assembleia Geral de Cotistas, na forma do Artigo 18, IV da Instrução CVM nº 472, sendo certo que será admitida a emissão parcial de Cotas do Fundo, bem como o cancelamento das emitidas e não subscritas, tudo na forma do Artigo 13 da Instrução CVM nº 472.

Parágrafo 4º: A responsabilidade dos Cotistas do Fundo estará limitada ao valor de suas Cotas investidas no Fundo, na forma do Artigo 1.368-D, inciso I, do Código Civil Brasileiro, conforme alterado pela Lei Federal nº 13.874 (“Lei da Liberdade Econômica”).

Parágrafo 5º: O Administrador e a Gestora não respondem pelas dívidas e obrigações do Fundo, não havendo qualquer tipo de solidariedade entre Administrador e Gestor, ficando Administrador e Gestora responsáveis apenas pelo cumprimento de suas obrigações conforme definidas na legislação aplicável e neste Regulamento, na forma do Artigo 1.368-D, inciso II, do Código Civil Brasileiro, conforme alterado pela Lei da Liberdade Econômica.

CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

- I - providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668/93,

fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

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

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

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

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

IV - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

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

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

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

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

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

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

- XI - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;
- XII - solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo;
- XIII - deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos da legislação vigente; e
- XIV - informar à CVM a Data da 1ª Integralização de Cotas, no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

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

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

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

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 consultor especializado, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos do parágrafo 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas, ou entre o Fundo e o empreendedor do empreendimento imobiliário;
- X - constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;
- XII - realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII - realizar operações com derivativos, observado o Artigo 20, Parágrafo 1º, abaixo; e
- XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

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

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

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

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

Artigo 6º. As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pela Gestora, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo 1º: A Gestora, no âmbito das atividades de gestão do Fundo, será a responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo

em Ativos Imobiliários, competindo-lhe gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, devendo observar 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 2º: Cabe, ainda, à Gestora realizar a gestão profissional dos Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, competindo-lhe gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os referidos Outros Ativos, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.

Parágrafo 3º: Caberá à Gestora a decisão sobre a aplicação de recursos do Fundo (enquanto não investido em Ativos Imobiliários ou distribuído aos Cotistas) em Outros Ativos.

Artigo 7º. Cabe à Gestora a realização das seguintes atividades:

- I - Originação, análise, estruturação e diligência de investimentos em Ativos Imobiliários e Outros Ativos para o 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 - Monitoramento de investimentos do Fundo em Ativos Imobiliários e em Outros Ativos;
- IV - Execução de estratégias de desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários e Outros Ativos detidos pelo Fundo;
- V - 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;
- VI - Elaboração e envio aos Cotistas de relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhamentos relativos a ativos e passivos integrantes da carteira do Fundo;
- VII - Realização de propostas de emissão de novas Cotas, sujeitas à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas;
- VIII - Votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos detidos pelo Fundo, sempre no melhor interesse dos Cotistas e envidando máximos esforços para na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor ao Fundo.

CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DE GESTÃO

Artigo 8º. Pelos serviços de administração, gestão, controladoria, contabilidade, tesouraria e escrituração do Fundo e de suas Cotas, o Fundo pagará: (i) diretamente ao Administrador a remuneração de 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) ao ano,

calculada e provisionada todo dia útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos) incidentes sobre o somatório do valor dos Ativos Imobiliários e dos Outros Ativos do Fundo, observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais). Esta remuneração ao Administrador será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver a primeira integralização de cotas; e (ii) diretamente à Gestora a remuneração de 0,95% (zero vírgula noventa e cinco por cento) ao ano, calculada e provisionada todo dia útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos), incidentes sobre o somatório do valor dos Ativos Imobiliários e dos Outros Ativos do Fundo, observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). Esta remuneração à Gestora será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver a primeira integralização de cotas. Os valores mínimos mensais pagos ao Administrador e à Gestora pelo Fundo serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei, contado a partir do início do Prazo de Duração. Adicionalmente, será devido ao Administrador: (i) um valor fixo mensal de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), referente ao pagamento pela prestação do serviço de banco liquidante do fundo; (ii) um valor fixo mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) referente ao pagamento pela prestação do serviço de Escrituração.

Parágrafo Primeiro: Caso as Cotas do Fundo passem 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, os percentuais de que trata o Artigo 8º acima, serão incididos sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

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

Artigo 9º. O Fundo pagará à Gestora, adicionalmente à Taxa de Administração prevista acima, uma taxa de performance em virtude do desempenho do Fundo equivalente a 20% (vinte por cento) incidentes sobre a base de cálculo da performance ("Base de Cálculo da Performance"), conforme cálculo abaixo ("Taxa de Performance"), a qual será apropriada diariamente e paga no mês subsequente ao encerramento do período de apuração. A apropriação da Taxa de Performance se iniciará a partir do início do Prazo de Duração.

Base de Cálculo da Performance = [(VTD)/(VTI-VTA)-BENCHMARK] x (VTI-VTA)

Onde:

VTD	= Valor Total Distribuído aos Cotistas dentro do mês de apuração
VTI	= Valor Total Integralizado pelos Cotistas Até o último dia útil do mês anterior ao mês de apuração
VTa	= Valor Total Amortizado até o último dia útil do mês anterior ao mês de apuração
BENCHMARK	= Variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA/IBGE, referente ao mês anterior de apuração, acrescidos de taxa equivalente mensal de 7% (sete por cento) anuais.

Parágrafo 1º: Fica estabelecido que eventuais amortizações de cotas do Fundo somente poderão ocorrer no dia útil seguinte ao dia da próxima divulgação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA/IBGE referente ao mês em que foi realizada a Assembleia que deliberou pela amortização das cotas, após apurado e descontado o valor da Taxa de Performance do mês em que for deliberada a amortização.

Parágrafo 2º: Os semestres de apuração da Taxa de Performance serão aqueles que se encerram em 31/12 e 30/06, respeitado o disposto no Art. 86 da Instrução CVM nº 555.

Parágrafo 3º: Fica estabelecido que, na hipótese de destituição ou substituição da Gestora sem Justa Causa, permanecerá o Fundo obrigado, de forma irrevogável e irretratável a: (i) realizar o pagamento à Gestora da Taxa de Performance proporcional apurada até a data da destituição sem Justa Causa, se houver, valor a receber conforme a aplicação da fórmula correspondente, devendo ser integralmente paga à vista em até 5 (cinco) dias úteis a contar da data em que for deliberada a destituição; (ii) realizar o pagamento à Gestora de uma quantia equivalente a 3% (três por cento) sobre valor contábil patrimonial do Fundo (patrimônio líquido) apurado na data de destituição ou substituição da Gestora, devendo ser integralmente paga à vista em até 5 (cinco) dias úteis a contar da data em que for deliberada a destituição; e, ainda, (iii) realizar o pagamento à Gestora da Taxa de Performance referente aos resultados que vierem a ser obtidos pelo Fundo nos 24 (vinte e quatro) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição (conforme aplicável), sendo certo que referida Taxa de Performance será paga apenas à Gestora do Fundo que tenha sido substituído, não havendo quaisquer pagamentos a serem realizados ao novo gestor a título de Taxa de Performance no período ora previsto. Caso a destituição ou substituição da Gestora se dê por Justa Causa, a Gestora receberá a Taxa de Performance, se houver, devida até a data da sua destituição ou substituição, de forma proporcional ao respectivo período de apuração. Todas as remunerações previstas neste Parágrafo 3º serão igualmente devidas à Gestora caso o Regulamento do Fundo seja alterado para alterar ou remover as disposições previstas neste Parágrafo ou tenham por finalidade direta ou indireta prejudicar ou inviabilizar o pagamento das Remunerações aqui previstas.

Parágrafo 4º: Para fins do disposto no Parágrafo 1º acima, entende-se por Justa Causa a apuração e comprovação, por intermédio de decisão judicial transitada em julgado, de que

(i) a Gestora atuou com culpa, negligência, imprudência, imperícia, fraude ou violação de normas e de regras do Regulamento, no desempenho de suas funções; ou (ii) condenação da Gestora em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; ou (iii) impedimento da Gestora de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; ou (iv) requerimento de falência pelo própria Gestora; ou (v) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Gestora.

Artigo 10. O Fundo não possui taxa de ingresso ou saída.

CAPÍTULO IV – 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 eleger, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo sem que novo Administrador tenha assumido a administração do Fundo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO V – 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 poderão ser prestados pelo Administrador, pela Gestora ou poderão ser prestados por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente contratado pelo Administrador para esse fim.

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 VI – 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 VII abaixo, preponderante, mas não exclusivamente, por meio de investimentos nos Ativos Imobiliários, podendo se utilizar de alavancagem por meio de cessão de créditos imobiliários oriundos destes. Tais investimentos deverão ser rentabilizados mediante (a) pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, e/ou (b) aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo (b.1) da valorização dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos; (b.2) da alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos e/ou (b.3) da amortização de passivo decorrente de cessão de créditos oriundos dos Ativos Imobiliários, com recursos advindos de sua exploração, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

Parágrafo único: O Fundo poderá emitir novas Cotas, na forma deste Regulamento.

CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 16. O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI). 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 50, abaixo.

Parágrafo 1º: O Fundo poderá investir em Certificados de Recebíveis Imobiliários, com os seguintes limites de concentração:

- (i) Até 100% do seu patrimônio líquido em Certificado de Recebíveis Imobiliários, lastreados em carteiras de recebíveis imobiliários de vendas de unidades residenciais, comerciais ou de loteamento.
- (ii) Até 40% do seu patrimônio líquido em CRIs lastreados em carteiras de recebíveis imobiliários de um mesmo cedente.
- (iii) Os CRIs que serão adquiridos deverão passar pelos seguintes critérios de elegibilidade:
 - a) A liquidação dos CRIs deverá ocorrer em instituições autorizadas pelo BACEN/CVM;
 - b) CRI com regime fiduciário e contratação de agente fiduciário;
 - c) Os créditos que lastreiam a emissão do CRI devem ser pulverizados, obedecendo o limite máximo de 15% (quinze por cento) por devedor;

- d) LTV máximo de 70%, em empreendimentos que não possuem habite-se ou TVO;
- e) LTV máximo de 80%, em empreendimentos que possuem habite-se ou TVO;
- f) Alienação fiduciária das quotas da sociedade que seja a credora original dos créditos imobiliários que lastreiam o CRI;
- g) Razão de Garantia mínima de 120% (Valor presente do fluxo futuro/Saldo devedor dos CRIs seniores);
- h) Razão de garantia de fluxo mensal mínima de 105% (fluxo mensal/parcela de pagamento do CRI sênior);
- i) Fundo de reserva equivalente a 2x (duas vezes) a maior parcela do fluxo de pagamento do CRI, contando apenas com parcelas mensais dos devedores;
- j) Fundo de obra de 100% do valor de obra remanescente (caso empreendimento ainda em obras) a ser pago em moeda corrente;

Parágrafo 2º: O Fundo poderá vender e comprar CRIs no mercado secundário, exceto em situações onde haja potencial conflito de interesses, conforme identificado pelo Administrador e pela Gestora.

Parágrafo 3º: O Fundo poderá aplicar até uma parcela máxima de 30% do seu patrimônio líquido em Outros Ativos, observados os limites por emissor e os limites por modalidade de ativo financeiro constantes da Instrução CVM 555/14, aplicáveis ao Fundo por força do disposto no Artigo 45, §5º da Instrução CVM 472/08, bem como as hipóteses de não aplicação dessas restrições previstas no Artigo 45, §6º da Instrução CVM 472/08 e demais dispositivos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 4º: 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 atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

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

- I - a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador 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 ou pessoas a ele ligadas;
- III - a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

- IV - a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador e à Gestora para prestação dos serviços abaixo referidos: (a) distribuição de Cotas, exceto o da primeira distribuição de Cotas do Fundo, (b) consultoria especializada, envolvendo as atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (d) formador de mercado para as Cotas do Fundo.
- V - a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador 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, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- II - a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III - parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

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

Artigo 18. As hipóteses de conflito de interesses listadas no Artigo 17 deste Regulamento refletem a Instrução CVM nº 472/08. Caso as hipóteses de conflito de interesses previstas na Instrução CVM nº 472/08 venham a ser alteradas, o Administrador está autorizado a promover a alteração deste Regulamento para que sejam previstas as hipóteses descritas no referido normativo.

CAPÍTULO VIII – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 19. Poderão constar do patrimônio do Fundo:

- I - Certificado de Recebíveis Imobiliários;
- II - Ativos Imobiliários; e
- II - Outros Ativos.

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.

Artigo 20. 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, a critério da Gestora do Fundo.

Parágrafo 1º: O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Outros Ativos, para atender suas necessidades de liquidez.

Artigo 21. Não existe qualquer promessa do Fundo ou do Administrador acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

Artigo 22. A rentabilidade que o Fundo buscará atingir não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.

CAPÍTULO IX – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 23. Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

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

não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento:

- **Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:**

(i) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e

globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando

sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal.

Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes

mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e

implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado

recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar

oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas.

Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar

significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que

possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços,

elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os

negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente

distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais

como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e variações exageradas das taxas de

juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados

do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i)

aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os

custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos

comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse

deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia

levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo

impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da

política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento

das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os

compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente

concedidos a setor imobiliário.

(ii) Riscos de mercado: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado,

nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades

dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas

do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

- **Riscos do Fundo:**

(iii) Riscos de não realização do investimento: Não há garantias de que os

investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade

convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos a não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a remuneração do Administrador e da Gestora, 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 Imobiliários e os Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores destes ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da

carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

(vii) Risco de Liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

(viii) Risco relativo à propriedade das Cotas e dos Ativos Imobiliários: Apesar de a carteira do Fundo poder ser composta também por participações em ações ou Cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a eventual 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 para a aquisição de 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 pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

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

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

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

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

(i) cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;

(ii) (a) o cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou (b) cujas Cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e

(iii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

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

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

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

(xvi) Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, quando na qualidade de proprietário de 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:

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

(xix) Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo: A qualidade de recebimento dos recebíveis referentes a aluguéis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

(xx) Risco de reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo 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 conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao 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 24. 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 X – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 25. 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, sendo dispensável quando da decisão de emissão por ato do administrador praticado no âmbito de emissão dentro do limite do Capital Autorizado previsto neste Regulamento;
- III - deliberar sobre a alteração deste Regulamento, ressalvada a hipótese prevista no Artigo 25, 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, observado o disposto no artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 2º: Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada pelo Administrador, no prazo de 30 (trinta) dias contados da respectiva alteração, a necessária comunicação aos cotistas.

Artigo 26. 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 27. 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 de 5 (cinco) dias de intervalo da primeira convocação para segunda convocação.

Parágrafo 3º: Sem prejuízo do Artigo 30, a Assembleia Geral de Cotistas poderá ser realizada digitalmente, por meio de plataforma eletrônica que assegure o registro de presença dos Cotistas e dos seus respectivos votos, além de, no mínimo: (i) a possibilidade de manifestação e de acesso simultâneo a documentos apresentados durante a Assembleia que não tenham sido disponibilizados anteriormente; (ii) a gravação integral da Assembleia; e (iii) a possibilidade de comunicação entre os presentes da Assembleia. O Administrador deverá disponibilizar a possibilidade dos Cotistas participarem da Assembleia no local onde o Administrador tiver a sede ou, quando não for possível, em outro lugar, hipótese esta em que os anúncios, cartas ou correios eletrônicos (e-mail) endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

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

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

Parágrafo 6º: Nas Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 5º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 57, inciso V, alíneas "a" a "c" do presente Regulamento, sendo que as informações referidas no art. 57, V, também deste Regulamento, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da referida Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 28. A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, da Gestora ou de cotistas detentores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas, observados os procedimentos do Artigo 27 acima, no que for aplicável.

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

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

Parágrafo 2º: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos III, IV, V, VI, XI, XIII e XIV do Parágrafo 1º do Artigo 25, 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, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II - metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

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

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

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

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

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

Parágrafo 7º: Não se aplica a vedação prevista no Parágrafo 6º acima, quando:

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

Artigo 30. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta, telex, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile, ambos com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada cotista para resposta por escrito no prazo máximo de 15 (quinze) dias ou 30 (trinta) dias corridos, conforme Artigo 19, §3º da Instrução CVM n.º 472/2008, de acordo com a natureza da matéria a ser deliberada e os procedimentos dispostos na respectiva consulta, 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 31. Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia Geral de Cotistas somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado, conforme o caso.

CAPÍTULO XI – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 32. A Assembleia Geral de Cotistas poderá nomear até 3 (três) Representante(s) dos cotistas, com mandato unificado de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

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

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

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

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

Artigo 33. 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 34. 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 34 durante a liquidação do Fundo.

Parágrafo 1º: Pela representação dos Cotistas do Fundo, nela compreendidas as atividades acima descritas, o Fundo poderá pagar mensal e diretamente ao(s) Representante(s) dos

Cotistas, pela prestação de serviços, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração que será definida na Assembleia Geral que o(s) eleger(em).

Parágrafo 2º: O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do(s) Representante(s) dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI deste artigo 34.

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 39, acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

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

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

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

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

Artigo 35. 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 34 deverão incluir:

- I - declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 33 acima; e
- II - as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

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

Artigo 36. O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento referente à emissão de Cotas.

Parágrafo Único: Desde que previamente aprovado pela Assembleia Geral, nos termos do item "ii", parágrafo 1º, artigo 25, acima, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas.

Artigo 37. As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

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

Parágrafo 2º: Atualmente existem 1.660.428 (um milhão seiscentas e sessenta mil, quatrocentas e vinte e oito) Cotas de série única no valor unitário de R\$100,00 (cem reais), totalizando o valor nominal emitido de R\$ 166.042.800,00,00 (cento e sessenta e seis milhões, quarenta e dois mil e oitocentos reais).

Parágrafo 3º: O Administrador está autorizado a emitir Cotas do Fundo até o limite de capital total de R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), sendo certo que será admitida a emissão parcial de Cotas do Fundo, até o limite do Capital Autorizado, na forma do Artigo 13 da Instrução CVM nº 472/08. A emissão de novas Cotas poderá ser feita com esforços restritos e/ou por meio de oferta pública, conforme venha a ser deliberado no ato que aprovar a emissão.

Parágrafo 4º: No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que conterá todas as disposições referentes ao valor comprometido e à sua forma de integralização.

Parágrafo 5º: Não haverá valor mínimo para subscrição por Cotista, e tampouco valor individual máximo de subscrição por investidor, exceto se diferentemente estipulado no ato que aprovar a emissão, 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 6º: O Cotista que não fizer o pagamento nas condições previstas neste Regulamento, nos documentos da respectiva oferta e/ou no respectivo Boletim de Subscrição, conforme o caso, ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao

pagamento de seu débito, atualizado pelo IGP-M, *pro rata temporis*, e de uma multa mensal de 1% sobre o débito corrigido, cujo montante será revertido em favor do Fundo.

Parágrafo 7º: As Cotas serão admitidas à negociação no mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3.

Artigo 38. As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador, e o extrato da conta de depósito comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Artigo 39. O valor patrimonial das Cotas, após a data de início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

Artigo 40. O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado no ato que deliberar pela emissão e fixado, no mesmo ato, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas; ou (iv) outra metodologia definida pelo Gestor e pelo Administrador.

Parágrafo 1º: O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo será fixado pelo Administrador na respectiva proposta e deverá ser aprovado pelo ato que deliberar pela emissão.

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

Parágrafo 3º: As informações relativas à nova emissão e ao ato que aprova-la estarão disponíveis, a partir da data do respectivo ato, na sede do Administrador, em seu próprio site, no endereço www.vortex.com.br, e no site da CVM.

Parágrafo 4º: O ato que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

Parágrafo 5º: As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas, exceto por eventual ordem de pagamento de rendimentos, nos termos deste Regulamento.

Artigo 41. No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização, e que será autenticado pela(s) instituição(ões) autorizada(s) a processar a subscrição e integralização das Cotas, do qual constarão, entre outras informações:

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

Artigo 42. As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado em cada contrato de distribuição, nos termos da regulamentação aplicável a tal distribuição.

Artigo 43. A integralização das Cotas deverá ser feita conforme definida no ato que aprovar a emissão de Cotas e nos termos do Boletim de Subscrição, em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, ou em Ativos Imobiliários, bem como em direitos reais sobre estes, nos termos dos artigos 11 e 12 da Instrução CVM nº 472/08, conforme previsto 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 44. 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 XIII – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 45. Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas deverão partilhar o patrimônio na proporção de suas respectivas participações, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

Artigo 47. 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 25 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 48. Encerrados os procedimentos referidos no caput do Artigo 47 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 49. Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos 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 detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO XIV – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 50. 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;
- V - honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI - comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII - honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- IX - gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- X - gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI - taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII - honorários da empresa de avaliação e demais gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08;
- XIII - gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XIV - taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso; XV - honorários e despesas relacionadas às atividades exercida pelo(s) Representante(s) dos Cotistas.

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

Artigo 51. 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 pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo;
- III - pagamento de rendimentos aos Cotistas; 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 fará nova chamada de capital para que os cotistas realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo.

CAPÍTULO XV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 52. 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 53. O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador.

Artigo 54. As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente, o qual se encontra devidamente registrado na CVM.

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

Parágrafo 2º: Caso necessário, poderão vir a ser contratadas, pelo Administrador, às expensas do Fundo, avaliações econômico-financeiras dos Ativos Imobiliários do Fundo para atualização de seus valores.

CAPÍTULO XVI – DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Artigo 55. 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 até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por Cota.

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

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 XVII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 56. 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, declarando também concordância com os fatores de risco aqui apresentados, 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 57. 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 58. 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 59 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 59. 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 XVIII – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 60. 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 61. 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 62. 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.

* * *

