

**REGULAMENTO DO**  
**DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**CNPJ/ME Nº 37.087.810/0001-37**

**CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES**

**Artigo 1º.** O **DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

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

**“Administrador”:** **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, Jardim Paulistano, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01.452-000;

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

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

**“Ativos”:** Significa os Ativos de Liquidez e os Ativos Alvo, quando considerados em conjunto.

**“Ativos Alvo”:** Os CRIs (conforme abaixo definido) emitidos por Securitizadoras Qualificadas, a serem adquiridos pelo Administrador, por indicação do Gestor, independentemente de deliberação em Assembleia, observados os critérios de Elegibilidade e o Limite de Concentração (conforme abaixo definido).

**“Ativos de Liquidez”:** Os seguintes ativos financeiros:

- (i) cotas de outros FII;
- (ii) letras hipotecárias (LH) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas;
- (iii) letras de crédito imobiliário (LCI) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas;
- (iv) letras imobiliárias garantidas (LIG) que possuem, no momento de sua aquisição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s;
- (v) cotas de fundos de investimento classificados como “Renda Fixa”, regulados pela instrução CVM nº 555/14, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na instrução CVM nº 472/08;
- (vi) títulos de emissão do BACEN;



- (vii) certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancários (CDB), e;
- (viii) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

“Ativos Extraordinários”: Investimento em imóveis, direitos reais em geral sobre imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os CRI, nos seguintes casos: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos CRI, e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos CRI;

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

“BACEN”: Banco Central do Brasil;

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

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

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

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

“Chamada(s) de Capital”: Chamadas de capital para aporte de recursos mediante integralização de Cotas, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento e deste Regulamento, realizadas pelo Administrador, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso;

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

“Código Civil Brasileiro”: Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;

“Compromisso(s) de Investimentos”: “Instrumento Particular de Compromisso de Investimento” assinado pelo Fundo, representado pelo Administrador, pelo Gestor e pelo coordenador líder da respectiva oferta (caso não seja o Administrador), bem como por 2 (duas) testemunhas, e por cada Cotista do Fundo que assim se comprometem a integralizar as Cotas referentes à sua respectiva emissão de Cotas do Fundo, sempre que houver chamadas para tanto por parte do Administrador;

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



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

“CRI”: Certificados de recebíveis imobiliários, emitidos na forma de títulos de créditos nominativos escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na Lei nº 9.514/1997.

“Custodiante”: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, Jardim Paulistano, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01.452- 000;

“CVM”: Comissão de Valores Mobiliários;

“Data da 1ª Integralização de Cotas”: Data da primeira integralização de Cotas que deverá ser efetuada à vista ou mediante Chamadas de Capital, e em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimentos, se aplicável, observados, ainda, os procedimentos da B3, se aplicável;

“Dia(s) Útil(eis)”: Qualquer dia exceto: **(i)** sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e **(ii)** aqueles sem expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte;

“Distribuição de Rendimentos”: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 56, Parágrafo 1º, deste Regulamento;

“Escriturador”: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, Jardim Paulistano, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01.452- 000;

“FATCA”: Foreign Account Tax Compliance Act;

“FII”: Fundos de Investimento Imobiliário;

“Fundo”: O **DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**;

“Gestor”: A **DEVANT ASSET INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.363.263/0001-84, com sede na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 7º andar, conjunto 73, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04551-010, credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pela CVM, conforme Ato Declaratório nº 16.316, de 14 de junho de 2018;

“IGP-M”: Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

“Instrução CVM nº 400/03”: Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;

“Instrução CVM nº 472/08”: Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;

“Instrução CVM nº 476/09”: Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;



“Instrução CVM nº 539/13”: Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;

“Instrução CVM nº 555/14”: Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;

“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, da Instrução CVM nº 472/08;

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

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

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

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

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

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

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

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



“Regulamento”: O presente regulamento do Fundo;

“Representante(s) 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;

“Securitizadoras Qualificadas”: Empresas emissoras de CRIs que, cumulativamente, atendam aos seguintes critérios: (i) esteja devidamente habilitada perante a CVM, nos termos da regulamentação em vigor aplicável (exceto se tal habilitação vier a ser posteriormente dispensada pela CVM, em razão da superveniência de nova regulamentação a ser editada por aquela autarquia); (ii) ter a reputação ilibada; e (iii) dispor de regras e procedimentos internos devidamente formalizados.

“Suplemento”: É o suplemento constante do Anexo I do Regulamento contendo as principais características da 1ª Emissão.

“Taxa de Administração”: Tem o significado que lhe é atribuída no Artigo 9º, deste Regulamento; e

“Taxa de Performance”: Tem o significado que lhe é atribuída no Artigo 10º, deste Regulamento.

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

## CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO

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

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

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

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

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



imobiliários:

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

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

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

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

IV - Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

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

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

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

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

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

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





XI - Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;

XII - Solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo;

XIII – Deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos da legislação vigente;

XIV – Informar à CVM a Data da 1ª Integralização de Cotas, no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência; e

XV – Representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo, observado o disposto nesse Regulamento.

**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;

- I – Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- II – Contrair ou efetuar empréstimo;
- III - Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- IV- Aplicar no exterior os recursos captados no País;
- V - Aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VI - 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;

VII - Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

VIII – Sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor especializado, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos do parágrafo 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas, ou entre o Fundo e o empreendedor do empreendimento imobiliário;

IX – Constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

X - Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;

XI – 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;

XII – Realizar operações com derivativos, observado o Artigo 20, abaixo; e XIV - Praticar qualquer ato de liberalidade.

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

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

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

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

### CAPÍTULO III – DO GESTOR

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

**Artigo 7º.** Cabe ao Gestor a realização das seguintes atividades:

I – Gerir a carteira de Ativos do Fundo, conforme o estabelecido na Política de Investimento, empregando nas atividades de gestão da carteira a diligência exigida pelas circunstâncias, bem como praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da Política de Investimento do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à originação, análise, estruturação e diligência de investimentos em Ativos para o Fundo, ressalvada a representação em instrumentos de aquisição e alienação de ativos, os quais serão por ele realizados apenas quando concedida procuração, prévia e específica, pelo Administrador, para tanto;





- II – Supervisionar a conformidade dos investimentos do Fundo com a Política de Investimentos descrita neste Regulamento;
- III – Monitorar os Ativos e o desempenho do Fundo;
- IV – Sugerir ao Administrador modificações a este Regulamento no que se refere às competências e condições pertinentes às atividades de gestão da carteira do Fundo;
- V – Informar ao Administrador acerca de sua intenção de convocar Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência à data designada para envio da respectiva carta de convocação aos Cotistas;
- VI – Realizar a análise, avaliação e assessoramento em investimentos ou desinvestimentos em Ativos para o Fundo;
- VII – Assinar, em nome do Fundo, todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação de Ativos, desde que o Administrador lhe forneça procuração, prévia e específica, para tanto;
- VIII – Elaborar relatórios dos investimentos realizados pelo Fundo em Ativos;
- IX – Comparecer e votar nas assembleias gerais ordinárias e/ou extraordinárias, especiais, reuniões ou foros de discussão atinentes aos emissores dos Ativos detidos pelo Fundo, observados os termos e condições estabelecidos em sua política de exercício de direito de voto, ou conforme disposto neste Regulamento;
- X – Votar nas assembleias gerais/reuniões mencionadas acima sempre no melhor interesse do Fundo, buscando a valorização dos ativos que integrem as respectivas carteiras, empregando o zelo e a diligência exigidos pelas circunstâncias; e
- XI – Firmar todos os documentos necessários para a sua formalização dos investimentos em Ativos, tais como, exemplificativamente boletins de subscrição, termos de adesão compromissos de investimento e declarações nos termos da legislação aplicável.

**Parágrafo 1º:** O Gestor deverá auxiliar o Administrador na elaboração do formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

**Parágrafo 2º:** Sem prejuízo da possibilidade de contratação de terceiros para a administração dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

**Artigo 8º.** As atividades de consultoria imobiliária especializada, envolvendo a identificação, análise, avaliação e negociação dos ativos imobiliários a integrarem a carteira do Fundo serão exercidas por um consultor especializado, quando assim for indicado pelo Gestor. As atribuições e responsabilidades do consultor especializado, caso seja contratado, serão definidas no contrato a ser celebrado com o consultor.

**Artigo 9º.** O Fundo pagará, pela prestação dos serviços de administração, gestão e controladoria de ativos e passivo, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente a 1,20% (um vírgula vinte por cento) ao ano do Patrimônio Líquido do Fundo, calculada e provisionada todo Dia Útil à razão de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos), observado o pagamento mínimo de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) devido ao



Administrador que deverá ser corrigido anualmente pelo IPC-A, que será composta da Taxa de Administração Específica, Taxa de Gestão, Taxa de Banco Liquidante e Taxa de Escrituração (em conjunto compõe o conceito de "Taxa de Administração") da seguinte forma:

**(i) Taxa de Administração Específica:** Pelos serviços de administração, controladoria de ativos e passivos, bem como para remunerar os serviços de custódia, tesouraria e processamento dos Ativos, o Fundo pagará diretamente ao administrador a remuneração de 0,20% (zero vírgula vinte por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observando o pagamento mínimo de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), que deverá ser corrigido anualmente pelo IPCA, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos). A Taxa de Administração Específica será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver o início do Prazo de Duração do Fundo ("Taxa de Administração Específica");

**(ii) Taxa de Gestão:** Pelos serviços de gestão, o Fundo pagará diretamente ao Gestor a remuneração de 1,0% (um por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo. A taxa de gestão será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver início do Prazo de Duração do Fundo ("Taxa de Gestão");

**(iii) Taxa de Banco Liquidante:** Será acrescida à Taxa de Administração devida ao Administrador, quando se fizer necessária a contratação, 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 ("Taxa de Banco Liquidante");

**(iv) Taxa de Escrituração:** Será acrescida à Taxa de Administração devida ao Administrador, pelos serviços de escrituração e paga diretamente ao Administrador, a remuneração mensal fixa de R\$ 2.000,00 (dois mil reais, tendo seu valor deduzido do montante devido ao Gestor à título de Taxa de Gestão, e devendo ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo ("Taxa de Escrituração").

**Parágrafo 1º:** Caso as Cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, a Taxa de Administração Específica e a Taxa de Gestão serão calculadas e provisionadas com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

**Parágrafo 2º:** Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal ou Assembleia Geral de Cotistas, será devida uma remuneração adicional ao Administrador, equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho por profissional dedicado a tais atividades.

**Parágrafo 3º: Auditoria Independente:** A remuneração do auditor independente, pelos serviços prestados em cada exercício social do Fundo, corresponderá sempre a um montante fixo anual, a ser pago mensalmente, de forma proporcional, ou em um só ato, até o limite anual de até R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), sendo que a contratação de serviços de auditoria independente por valor



superior ao limite anual acima deverá ser aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, constituindo a remuneração do referido prestador de serviços encargo do Fundo e, portanto, não estando incluso na Taxa de Administração.

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

**Parágrafo 5º: Demais Prestadores de Serviços:** Os demais prestadores de serviço do Fundo, incluindo, mas não se limitando, ao Avaliador e ao consultor especializado (caso seja contratado), receberão, pela prestação de serviços ao Fundo, a remuneração que for estabelecida nos seus respectivos contratos de prestação de serviços celebrados com o Fundo, constituindo a remuneração dos referidos prestadores de serviços como encargo do Fundo, e, portanto, não estando inclusas na Taxa de Administração.

**Parágrafo 6º: De não cobrança de taxas pelo Gestor:** Na hipótese do Fundo apresentar Patrimônio Líquido igual ou inferior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), não haverá cobrança da Taxa de Gestão acima descrita e Taxa de Performance, conforme consta no Artigo 10º a seguir. Na hipótese do fundo apresentar Patrimônio Líquido superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) e igual ou inferior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), não haverá cobrança da Taxa de Performance conforme consta no Artigo 9º a seguir.

**Artigo 10.** Pelo serviço de gestão, adicionalmente, será devida pelo Fundo uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do mês que ocorrer a primeira integralização de Cotas. Entende-se que as datas de apuração da Taxa de Performance correspondem ao último dia dos meses de junho e dezembro. Assim, também se entende por "valor da cota" aquele resultante da divisão do valor do patrimônio líquido do Fundo, apurados, ambos, no encerramento do dia. A taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,10x\{[\text{Resultado}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Índice de Correção})]\}$$

Onde:

- **VT Performance** = Valor da taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;
- **Índice de Correção** = Variação da Taxa DI entre a Data da 1ª Integralização de Cotas (inclusive) ou a última data de apuração de Performance (inclusive) e a data de apropriação da Taxa de Performance (exclusive). Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os Cotistas;
- **PL Base** = Valor inicial do patrimônio líquido contábil do FUNDO utilizado na primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido utilizado na última cobrança da Taxa de Performance e efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;



- Resultado conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado} = [(\text{PL Contábil}) + (\text{Distribuições Atualizadas})]$$

Onde:

$$\text{Distribuições Atualizadas} = \sum_{i=M}^N \frac{\text{Rendimento mês } i + (1 + \text{Índice de Correção mês } n)}{(1 + \text{Índice de Correção mês } i)}$$

**PL Contábil** = Valor do patrimônio Líquido contábil de fechamento do último Dia Útil da data de apuração da Taxa de Performance;

**Rendimento mês** =

**i** = Mês de referência;

**M** = Mês de referente à primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou o mês da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

**N** = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.

**Artigo 11.** O Fundo não possui taxa de saída, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de ingresso quando da emissão de Cotas pelo Fundo, podendo essa taxa de ingresso ser utilizada para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das ofertas de Cotas do Fundo, incluindo o coordenador líder.

## CAPÍTULO V – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

**Artigo 12.** O Administrador deve ser substituído nos casos de destituição, pela Assembleia Geral de Cotistas, e nos casos de renúncia e de descredenciamento, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

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

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

**Parágrafo 3º:** Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento do Administrador pela CVM, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, a se realizar no prazo de até 10 (dez) dias, para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado ao(s) Cotista(s) que detenha(m) ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas e integralizadas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim, caso o Administrador não convoque a assembleia no prazo de 10 (dez) dias contados da sua renúncia.



**Parágrafo 4º:** No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente registrada e aprovada pela CVM.

**Parágrafo 5º:** Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo Administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

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

**Parágrafo 7º:** O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões de qualquer terceiro contratado.

**Parágrafo 8º:** No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

**Parágrafo 9º:** Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

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

**Parágrafo 11º:** Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

**Artigo 13.** O Gestor será substituído nos casos de destituição, pela Assembleia Geral de Cotistas, e nos casos de renúncia e de descredenciamento pela CVM, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, sendo certo que o Gestor deverá permanecer no exercício de suas funções até a sua efetiva substituição.



Durante esse período, o Gestor deverá prestar normalmente os serviços de gestão de patrimônio do Fundo, cooperando na transição de sua posição.

**Parágrafo 1º:** Nas hipóteses de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor pela CVM, deverá o Administrador convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu sucessor, que poderá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após a renúncia do Gestor, sendo certo que Assembleia Geral de Cotistas que destituir o Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto.

**Parágrafo 2º:** É facultada aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a assembleia de que trata o § 1º, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia do Gestor.

**Parágrafo 3º:** Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas: (i) nenhuma aquisição ou alienação de Ativos Alvo, de Ativos de Liquidez e de Ativos Extraordinários poderá ser realizada pelo Fundo, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério do Administrador; e (ii) o Administrador poderá contratar um consultor imobiliário especializado para executar parte das tarefas atribuídas ao Gestor, em relação aos imóveis que componham o portfólio do Fundo.

## CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

**Artigo 14.** 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 15.** Os serviços de distribuição de Cotas de cada emissão do Fundo, poderão ser prestados pelo Administrador ou por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente contratada pelo Administrador.

**Artigo 16.** Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

## CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

**Artigo 17.** É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida neste Regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos nos Ativos Alvo.

**Parágrafo 1º:** Os Ativos Alvo 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 desua responsabilidade;
- (ii) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

**Parágrafo 2º:** Observado o disposto no art. 17 acima, o Fundo deverá manter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido investido em CRI, e até 33% (trinta e três por cento) do seu patrimônio líquido investido nos demais Ativos de Liquidez, devendo estes critérios de concentração ser observados pelo Gestor (conforme abaixo definido) previamente a cada aquisição de Ativos Alvo pelo Fundo.

**Parágrafo 3º:** Os requisitos previstos no §2º do art. 16 acima não serão aplicáveis durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da Data da 1ª Integralização de Cotas do Fundo.

**Parágrafo 4º:** Observados os requisitos do §2º do art. 16 acima, para os Ativos Alvo em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por modalidade, nos termos do § 6º do art. 45 da Instrução CVM nº 472/08, não haverá limite máximo de exposição do Patrimônio Líquido do Fundo, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Alvo.

**Parágrafo 5º:** Não obstante o disposto acima, deverá ser observado o limite de investimento por emissor previsto na Instrução CVM nº 555/14, e nos termos do §5º do art. 45 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Administrador e o Gestor deverão cumprir as regras de enquadramento e desenquadramento da carteira previstas na Instrução nº CVM 555/14, sendo que, em caso de não ser realizado o reenquadramento da carteira, poderá ser convocada uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre eventual amortização de Cotas para reenquadrar a carteira.

**Parágrafo 6º:** Para os Ativos em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por emissor e por modalidade de ativos financeiros, nos termos do §6º do art. 45 da Instrução CVM nº 472, não haverá limite máximo de exposição do Patrimônio Líquido do Fundo em relação a um único Ativo pelo Fundo.

**Parágrafo 7º:** Uma vez instituído, o patrimônio separado será considerado como um emissor para fins de cálculo dos referidos limites de concentração, não se aplicando, nesta hipótese, os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do § 6º, do artigo 45, da Instrução CVM nº 472/08.

**Parágrafo 8º:** Adicionalmente ao disposto no caput, o Fundo poderá investir em Ativos de Liquidez, conforme o disposto na Política de Investimento do Fundo definida neste Regulamento.

**Parágrafo 9º:** Os investimentos e desinvestimentos do Fundo em Ativos serão realizados diretamente pelo Gestor, nos termos deste Regulamento.



**Parágrafo 10º:** Se, por ocasião a aquisição de Ativos Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o Fundo deverá emitir novas Cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

**Parágrafo 11º:** De acordo com o disposto neste Regulamento, a carteira do Fundo poderá, eventualmente, ter Ativos Extraordinários em sua composição, os quais, por sua vez, deverão ser avaliados por empresa especializada independente no prazo exigido nos termos da regulamentação aplicável. O Laudo de Avaliação dos imóveis será preparado de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08 e deverá ser atualizado anualmente antes do encerramento de cada exercício social.

## CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

**Artigo 18.** Os recursos do Fundo serão aplicados diretamente pelo Administrador, por indicação do Gestor, independentemente de prévia aprovação pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas Cotas no longo prazo por meio do investimento nos Ativos Alvo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Alvo.

**Artigo 19.** As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável e no presente Regulamento, nos Ativos de Liquidez.

**Parágrafo Único:** Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa somente serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração; b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo Fundo, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação ou arrendamento, conforme aplicável, de ativos que componham o patrimônio do Fundo; c) investimentos em novos Ativos Alvo; e d) pagamento de dividendos aos Cotistas.

**Artigo 20.** Diante das características da política de investimentos do Fundo prevista neste Regulamento, o Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555/14 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, observadas, ainda, as exceções previstas na Instrução CVM nº 472/08, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo.

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

**Parágrafo 2º:** Os Ativos que integrarão o Patrimônio Líquido do Fundo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a Política de Investimentos, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou o Gestor e suas Pessoas Ligadas, que dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.



**Parágrafo 3º:** As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

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

**Parágrafo 4º:** As hipóteses de conflito de interesses listadas no Parágrafo 3º, acima, refletem a Instrução CVM nº 472/08. Caso as hipóteses de conflito de interesses previstas na Instrução CVM nº 472/08 venham a ser alteradas, o Administrador está autorizado a promover a alteração deste Regulamento para que sejam previstas as hipóteses descritas no referido normativo.

**Parágrafo 5º:** O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

**Artigo 21.** É vedado ao Fundo, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e por este Regulamento em relação às atividades do Administrador e do Gestor:

- (i) Aplicar recursos na aquisição de quaisquer valores mobiliários que não os Ativos;
- (ii) manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo;
- (iii) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto em depósito de garantias em operações com derivativos; e
- (iv) realizar operações classificadas como day trade.

**Artigo 22.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, da instituição responsável pela distribuição pública das Cotas, ou de qualquer instituição pertencente ao



mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

## CAPÍTULO IX – DA REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS, DESINVESTIMENTOS E REINVESTIMENTOS

**Artigo 23.** Os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez serão adquiridos, vendidos, alienados e/ou resgatados, bem como reinvestidos pelo Fundo, representado pelo Administrador, conforme interesse e indicação do Gestor. Desta forma, em razão da necessidade de aprovação e assinatura dos documentos relativos à representação do Fundo, os recursos captados com a emissão de Cotas, conforme forem sendo integralizados, poderão ficar, em um primeiro momento, aplicados nos Ativos de Liquidez, até o momento em que o Fundo adquira os Ativos Alvo.

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

## CAPÍTULO X – DOS FATORES DE RISCO

**Artigo 24.** Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

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

### - Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:

- (i) **Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização:** O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas



de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: **(a)** 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; **(b)** 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 **(c)** alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

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

**- Riscos do Fundo:**

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

**(iv) Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos:** Os FII 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 Alvo, que será



entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

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

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

**(vii) Risco de Liquidez:** Os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os FII são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, os Cotistas somente poderão negociar suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição ou aquisição. Adicionalmente, a negociação de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539/13, ressalvada a hipótese de registro da oferta de tais Cotas perante a CVM.

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

**(ix) Risco de concentração da carteira do Fundo:** O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Alvo 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 Alvo, conforme previstos no Capítulo VIII, deste Regulamento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Alvo 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 (a) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários, e (b) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

**(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 de Cotistas:** Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que FII 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 Cotistas:** É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos Cotistas uma vez que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Alvo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com a amortização e resgate dos Ativos Alvo.

**(xiv) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação:** A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada ("Lei nº 9.770/99"), estabelece que a receita operacional dos FII é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Nos termos da Lei nº 9.779/99, os FII são obrigados a distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral.

Os rendimentos distribuídos aos Cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, 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 FII, desde que



observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- a) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- b) **(1)** o cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou **(2)** cujas Cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e
- c) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

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

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

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

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

**(xvii) Risco de Conflito de Interesses:** Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo, o Administrador e o Gestor 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. O Fundo poderá, ainda, adquirir ativos de emissão de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico do Gestor, bem como ativos negociados por outros fundos sob a gestão do Gestor. A aquisição de ativos nessas condições caracterizaria uma hipótese de conflito de interesses prevista na Instrução CVM nº 472/08 e dependeria de prévia e expressa aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos acima, o que, pode demandar tempo e afetar a capacidade do Fundo de realizar os respectivos investimentos. Caso a aquisição de ativos nessas condições seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, não obstante exista na legislação e nas políticas internas do Gestor, regras que coíbem conflito de



interesses, essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses em relação a esses ativos e às consequências de sua detenção pelo Fundo.

**- Risco dos Ativos Alvo:**

**(xviii) Riscos relacionados aos Ativos Alvo:** O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo esperada pelos Cotistas.

**(xix) Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras:** Os CRI poderão vir a ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI, deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos.” Em seu parágrafo único, prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Ainda que a companhia securitizadora emissora dos CRI, institua regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que constituam o lastro dos CRI, por meio do termo de securitização, e tenha por propósito específico a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

**(xx) Riscos relativos aos créditos imobiliários que lastreiam os CRI:** Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.



Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange a não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI, de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI e da excussão das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelo Fundo, e pelos demais titulares dos CRI, dos montantes devidos, conforme previsto nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função do(s) contrato(s) imobiliário(s), em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do(s) devedor(es) poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

**(xxi) Risco relativo 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 Alvo e conseqüentemente o resultado do Fundo.

**(xxii) Risco de crédito dos adquirentes das unidades dos empreendimentos imobiliários:** A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos adquirentes das unidades dos empreendimentos imobiliários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

**(xxiii) 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 conseqüentemente do Fundo.

**(xxiv) Risco de despesas extraordinárias:** O Fundo, como proprietário dos Ativos, 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 conseqüentemente do Fundo.

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

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

**(xxvii) Risco de sinistro:** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que poderão compor 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.

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

**(xxix) 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.

**(xxx) 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 esperava 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.

**(xxxi) Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos Alvo:** Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de



ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de **(a)** caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de empreendimentos imobiliários resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou **(b)** 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 Cotista, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

**- Riscos Referentes à 1ª Emissão:**

**(xxxii) Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta:** A 1ª Emissão pode vir a ser cancelada caso não seja subscrito o montante mínimo da oferta, equivalente à 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas, totalizando o montante mínimo da oferta de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais). Na ocorrência desta hipótese, o Administrador deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo.

**- Outros Riscos:**

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

## CAPÍTULO XI – 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 e/ou pelo Gestor, conforme aplicável, além dos limites previstos para as emissões autorizadas nos termos do artigo 41 abaixo;
- III - Deliberar sobre a alteração deste Regulamento, ressalvada a hipótese prevista no Artigo 25, Parágrafo 2º, abaixo;
- IV - Deliberar sobre a destituição e/ou substituição do Administrador e do Gestor, bem como sobre a escolha de seus substitutos;
- V - Deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; VI - Deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;
- VII - Deliberar sobre as eventuais reavaliações dos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez integrantes





- dacarteira do Fundo, que não as avaliações periódicas previstas na regulamentação aplicável;
- VIII – Deliberar sobre a alteração do Prazo de Duração do Fundo;
- IX – Deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- X - Eleição e destituição do Representante dos Cotistas, bem como sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade; XI - Apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- XII - Deliberar sobre a alteração da Política de Investimento do Fundo;
- XIII - Aprovar os atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável; e
- XIV – Alteração da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, observado o disposto no artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

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

**Artigo 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, ou mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, admitida a utilização de correio eletrônico, ficando para tal os Cotistas responsáveis pela atualização de seus dados cadastrais.

**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 previsto no caput.

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

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

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

**Parágrafo 6º:** Nas Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 5º, acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 59, inciso V, alíneas “a” a “c” do presente Regulamento, sendo que as informações referidas no Artigo 59, inciso 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 Gestor, Administrador, do Custodiante ou de Cotistas detentores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas, observados os procedimentos dos artigos acima.

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

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

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



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

**Parágrafo 5º:** Caso os Cotistas ou o Representante dos Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 2º, acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos incisos I a III do caput do Artigo 19-A, da Instrução CVM nº 472/08, 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 1 (um) Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 1 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 1º:** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, 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, quando caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II – metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

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

**Parágrafo 4º:** Nas matérias dispostas no Parágrafo 2º, acima, o Administrador, o Gestor, as Pessoas Ligadas, coligadas, controladas e controladoras, nos termos da legislação vigente, bem como seus respectivos sócios e parentes em 2º (segundo) grau, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

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

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

- I – O Administrador ou o Gestor;
- II – Os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- III – Empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;



- IV – Os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; 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 artigo 8º, da Lei nº 6.404/76; ou
- III - Houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

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

**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 XII – DO(S) REPRESENTANTE(S) 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 de Cotistas, nos termos do inciso X do Artigo 25, acima.

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

**Artigo 33.** 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 FII;
- 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 Fundo 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 detida por cada um do(s) Representante(s) dos Cotistas 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 de Cotistas que o(s) eleger(em).

**Parágrafo 2º:** O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do(s) Representante(s) dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d”, do inciso VI, 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 inciso VI, deste Artigo 34 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42, da Instrução CVM nº 472/08.

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

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

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

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

**Artigo 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 27, acima, 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 XIII – 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 **(i)** previamente aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso II, parágrafo 1º, Artigo 25, acima, ou **(ii)** na hipótese prevista no Artigo 41, abaixo; 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 1ª Emissão, nos termos abaixo.

**Parágrafo 2º:** No âmbito da 1ª emissão de Cotas do Fundo ("1ª Emissão"), serão emitidas até 1.000.000 (um milhão) de Cotas de série única, totalizando até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais). A oferta de Cotas da 1ª Emissão poderá ser concluída mediante a colocação da quantidade mínima de 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas, no montante de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), ocasião em que as Cotas que não tiverem sido distribuídas até o final do prazo de distribuição serão canceladas pelo Administrador, sem necessidade de aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. As demais características da 1ª Emissão estão descritas no Suplemento constante do Anexo I do Regulamento.

**Parágrafo 3º:** As Cotas da 1ª Emissão serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a qual será realizada com base nas características descritas no Suplemento e liderada diretamente pelo Administrador ou por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, contratada pelo Administrador, em regime de melhores esforços, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento e nos demais documentos a serem celebrados no âmbito da Oferta.

**Parágrafo 4º:** No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimentos (se aplicável), que conterão todas as disposições referentes ao valor comprometido de cada Cotista em relação ao Fundo e à sua forma de integralização. As Cotas da 1ª Emissão deverão ser integralizadas no ato da subscrição, à vista e em moeda corrente nacional, ou mediante Chamadas de Capital, conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimentos (se aplicável), observados, ainda, os procedimentos da B3, se aplicável.

**Parágrafo 5º:** Durante o período de investimentos, o Administrador poderá realizar Chamadas de Capital para aporte de recursos mediante integralização de Cotas, nos termos deste Regulamento e dos respectivos Compromissos de Investimentos, informando aos respectivos Cotistas, no mesmo ato, acerca dos prazos estabelecidos para a realização dos investimentos objeto das chamadas, observado disposto neste Regulamento, na medida em que o Fundo: **(a)** identifique oportunidades de investimento nos Ativos, conforme deliberado pelo Gestor, ou **(b)** identifique necessidades de recebimento pelo Fundo de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos do Fundo.

**Parágrafo 6º:** Ao receberem uma Chamada de Capital os Cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Cotas, conforme solicitado pelo Administrador, nos termos dos respectivos



Compromissos de Investimento. Tal procedimento será repetido para cada Chamada de Capital, até que 100% (cem por cento) das Cotas subscritas tenham sido integralizadas pelos Cotistas, ou até o término do período de investimentos, o que ocorrer antes.

**Parágrafo 7º:** A integralização de Cotas pelos Cotistas, até o valor comprometido, deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da Chamada de Capital a ser enviada pelo Administrador mediante o envio de correspondência com aviso de recebimento, telegrama com comunicação de entrega, fax ou correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimentos, observado o descrito no Compromisso de Investimentos.

**Parágrafo 8º:** No âmbito da 1ª Emissão, para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das Cotas será R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, na Data da 1ª Integralização de Cotas. Após a primeira integralização de Cotas, qualquer nova subscrição deverá considerar o valor da cota da datada efetiva disponibilização dos recursos.

**Parágrafo 9º:** Não haverá valor mínimo para subscrição por Cotista, e tampouco valor individual máximo de subscrição por Cotista, ficando desde já ressalvado que se o Cotista for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

**Parágrafo 10º:** O Cotista que não fizer o pagamento nas condições previstas neste Regulamento, no Compromisso de Investimentos ou no respectivo Boletim de Subscrição, conforme o caso, ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de seu débito, atualizado pelo IGP-M, pro rata temporis, e de uma multa mensal de 1% (um por cento) sobre o débito corrigido, cujo montante será revertido em favor do Fundo.

**Artigo 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. No caso de as Cotas estarem depositadas junto à B3, deverão ser observados os procedimentos operacionais da central depositária.

**Parágrafo Único:** As Cotas do Fundo, incluindo as Cotas da 1ª Emissão e as Cotas das novas emissões, serão registradas e negociadas nos mercados administrados e operacionalizados pela B3.

**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.** Por proposta do Administrador ou do Gestor o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da 1ª Emissão, realizar novas emissões de Cotas depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas Cotas, quando realizada pelos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas e observada a hipótese do Artigo 41, abaixo, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observados os parágrafos abaixo.



**Parágrafo 1º:** O valor de cada nova Cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista a médio preço das Cotas do Fundo no mercado secundário, podendo os Cotistas, contudo, deliberar que o valor de cada nova Cota será fixado de acordo com: **(i)** a média do preço de fechamento das Cotas do Fundo no mercado secundário nos 90 (noventa) dias imediatamente anteriores à data comunicada do Fundo sobre a emissão das novas Cotas objeto da oferta; **(ii)** o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas.

**Parágrafo 2º:** Aos Cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo que estejam registrados perante a instituição escrituradora das Cotas, na data de corte estabelecida quando da aprovação da nova emissão, sendo que tal data de corte será definida nos documentos que aprovarem a emissão de novas Cotas, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. Fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuem, direito este concedido para exercício em prazo a ser definido nos documentos da respectiva oferta, desde que não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, observado os prazos e procedimentos operacionais da B3.

**Parágrafo 3º:** Na nova emissão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros.

**Parágrafo 4º:** As Cotas objeto das novas emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes.

**Parágrafo 5º:** É admitido que, nas novas emissões de Cotas, seja aprovado que a parcela da nova emissão não inscrita no prazo regulamentar seja cancelada, desde que seja especificado no ato que aprovar a nova emissão uma quantidade mínima de Cotas ou um montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31, da Instrução CVM nº 400/03.

**Parágrafo 6º:** Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente inscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

**Parágrafo 7º:** As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas, exceto por eventual ordem de pagamento de rendimentos.

**Parágrafo 8º:** Quando assim exigido pela legislação e regulamentação aplicáveis, a distribuição das Cotas deverá ser precedida do registro na CVM da correspondente oferta pública.

**Parágrafo 9º:** As Cotas objeto da nova oferta serão negociadas em mercado de bolsa operacionalizado pela B3.

**Parágrafo 10º:** Os custos da oferta não poderão exceder em 6% (seis por cento) do montante total da oferta, sendo certo que tais custos deverão ser arcados pelo Fundo.

**Parágrafo 11º:** Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no Mercado Secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, seja no todo



ou em parte. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, aderirá aos termos deste Regulamento.

**Artigo 41.** O Administrador fica autorizado, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pelo Gestor, a emitir novas Cotas do Fundo para o fim exclusivo de aquisição dos Ativos Alvo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, e/ou alteração no Regulamento, desde que observado o disposto nos parágrafos abaixo.

**Parágrafo 1º:** O capital máximo autorizado para novas emissões de Cotas do Fundo, na forma do caput, será de R\$ 4.000.000.000,00 (quatro bilhões de reais), sendo que o preço unitário de emissão terá como base **(i)** a média do preço de fechamento das Cotas do Fundo no mercado secundário nos 90 (noventa) dias imediatamente anteriores à data do comunicado do Fundo sobre a emissão das novas Cotas objeto da oferta; ou **(ii)** o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas.

**Parágrafo 2º:** Aplicar-se-á à emissão de Cotas realizada nos moldes deste artigo, no que lhe couber, o quanto previsto nos parágrafos do Artigo 40, acima.

**Artigo 42.** 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 43.** 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 44.** Sujeito ao que vier a ser aprovado em relação à cada emissão de Cotas, a integralização das Cotas deverá ser feita nos termos do Boletim de Subscrição e Compromissos de Investimento (quando aplicável) **(i)** em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, à vista ou mediante Chamadas de Capital, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição e Compromisso de Investimentos, e/ou **(ii)** ativos imobiliários, bem como em direitos reais sobre estes, nos termos dos artigos 11 e 12, da Instrução CVM nº 472/08, 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 45.** De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º, da Instrução CVM nº 472/08, as Cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

#### **CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO**

**Artigo 46.** Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas deverão partilhar o patrimônio na proporção de suas respectivas participações, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

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

**Artigo 47.** O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

**Artigo 48.** 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 Alvo;
- III - Descrédenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, caso, no prazo de até 10 (dez) 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 – Descrédenciamento, destituição ou renúncia do Gestor, caso a Assembleia Geral de Cotistas, convocada para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, aprove a liquidação do Fundo; e
- V - Demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

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

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

**Artigo 49.** Encerrados os procedimentos referidos no caput do Artigo 48, acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos Ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

**Artigo 50.** Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos ativos 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, 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 o Administrador autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

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

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

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

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

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

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

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





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

I – no prazo de 15 (quinze) dias:

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

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

## CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO

**Artigo 51.** 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, impressão, comunicações, publicações e outros expedientes de interesse do Fundo, tais como registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e editais, formulários e informações periódicas previstos neste Regulamento ou na legislação pertinente;

IV - Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda e distribuição;

V - Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

VI - Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;

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

VIII - Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31, da Instrução CVM nº 472/08;

IX - Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

X - Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

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

XII - Honorários da empresa de avaliação e demais gastos decorrentes de avaliações que sejam



obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08;

XIII - Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XIV - Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso; e

XV – Honorários e despesas relacionadas às atividades exercida pelo(s) Representante(s) dos Cotistas.

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

**Artigo 52.** 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 51, acima;

II - Pagamento de rendimentos aos Cotistas;

III - Pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e

IV – Formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

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

## CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**Artigo 53.** 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 54.** O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador.

**Artigo 55.** As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente, o qual se encontra devidamente registrado na CVM.

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

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

## CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E AMORTIZAÇÃO DE COTAS



**Artigo 56.** 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 1ª Emissão.

**Parágrafo 3º:** Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o pagamento deverá ser realizado até o 12º (décimo segundo) Dia Útil, subsequente ao término do período de apuração.

**Parágrafo 4º:** Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º e o Parágrafo 2º, acima, os titulares de Cotas do Fundo que estiverem inscritos no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior, exclusive, à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito pelo Escriturador.

**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 Alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Alvo e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

**Artigo 57.** As Cotas poderão ser amortizadas extraordinariamente, mediante (i) a prévia recomendação do Gestor nesse sentido; ou (ii) deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.

**Parágrafo Único:** Para fins do previsto acima, o Gestor deverá enviar ao Administrador comunicação por escrito, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data pretendida para a realização da efetiva amortização de Cotas, não sendo possível a realização de mais de uma amortização por mês, bem como a realização de nova amortização de Cotas em período inferior 30 (trinta) dias corridos, contado da última amortização de Cotas realizada.

## CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS



**Artigo 58.** No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição.

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

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

**Artigo 59.** 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 60.** 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 dentro das receitas do Fundo;

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

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

V – Contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;

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

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

VIII – Alteração do Administrador ou do Gestor;

IX – Fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;

X – Alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;



- XI – Cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- XII – Desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
- XIII – Emissão de Cotas nos termos do inciso VIII, do artigo 15, da Instrução CVM nº 472/08.

**Artigo 61.** A publicação de informações referidas neste Capítulo, bem como de todas as demais informações e documentos relativos ao Fundo, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

**Parágrafo Único:** O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no caput, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

## CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES FINAIS

**Artigo 62.** 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 63.** 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 FII.

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

**Artigo 64.** Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou que venha a ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

São Paulo, 22 de maio de 2022

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

Administrador





**ANEXO I**  
**SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO**

Os termos e expressões utilizados neste Suplemento em letra maiúscula terão os mesmos significados definidos no Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante e inseparável, exceto se de outra forma estiverem aqui definidos.

<b>Número da Emissão</b>	1ª Emissão.
<b>Montante Total da Oferta</b>	Até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).
<b>Lote Adicional</b>	Até 20% (vinte por cento) das Cotas da Oferta.
<b>Quantidade de Classes</b>	Classe Única.
<b>Quantidade de Cotas</b>	1.000.000 (um milhão).
<b>Valor Unitário de Emissão</b>	R\$ 100,00 (cem reais) cada Cota, nos termos do parágrafo 8º, do artigo 37, do Regulamento.
<b>Montante Mínimo de Subscrição</b>	No contexto da distribuição pública de Cotas da 1ª Emissão, será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas, totalizando o volume mínimo de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) (" <u>Montante Mínimo</u> "). Caso o Montante Mínimo não seja atingido, a referida distribuição pública será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores já integralizados serão devolvidos aos respectivos investidores, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação serão canceladas.
<b>Período de Colocação</b>	O início da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais investidores profissionais, nos termos do artigo 7º-A, da Instrução CVM nº 476/09 (" <u>Comunicação de Início</u> "). Nos termos do artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias, contados de seu encerramento, o qual deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias após o seu início, nos termos parágrafo 2º, do artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, prorrogáveis sucessivamente por mais 180 (cento e oitenta) dias, limitado a 24



	(vinte e quatro) meses contados da Comunicação de Início, a exclusivo critério do Coordenador Líder, desde que a CVM seja informada a respeito de tal prorrogação (“ <u>Período de Colocação</u> ”). Uma vez atingido o Montante Mínimo, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento.
<b>Público Alvo</b>	Investidores profissionais, conforme definidos na Instrução CVM nº 539/13. Conforme previsto na Instrução CVM nº 476/09, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) investidores profissionais e as Cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) investidores profissionais.
<b>Montante Mínimo por Investidor</b>	Não haverá montante mínimo por investidor.
<b>Destinação dos Recursos</b>	Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados prioritariamente à aquisição de Ativos Alvo, observada a Política de Investimento.
<b>Tipo da Oferta</b>	Com base na Instrução CVM nº 476/09.
<b>Forma de Colocação</b>	Oferta pública com esforços restritos, observados os termos da Instrução CVM nº 476/09, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“ <u>Oferta</u> ”).
<b>Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas</b>	<p>As Cotas serão subscritas utilizando-se <b>(i)</b> os procedimentos internos do Escriturador, a qualquer tempo, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta ou, <b>se aplicável (ii)</b> os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3.</p> <p>As Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, ou mediante Chamadas de Capital, conforme procedimentos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimentos (se aplicável), observados, ainda, os procedimentos da B3, se aplicável.</p>
<b>Coordenador Líder</b>	<b>ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22.250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o n. 13.293.225/0001-25.

