PROSPECTO DEFINITIVO DE OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS SENIORES DA SEGUNDA SÉRIE E DE COTAS SUBORDINADAS DA SEGUNDA EMISSÃO DO HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 41.778.415/0001-78

ADMINISTRADORA

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

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

GESTORA

HIGH ASSET MANAGEMENT LTDA.

CNPJ nº 45.036.300/0001-69

Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2.690, sala 1413, Jardim Goiás, CEP 74810-100, Goiás - GO

TIPO ANBIMA: GESTÃO ATIVA

SEGMENTO ANBIMA: HÍBRIDO

CÓDIGO ISIN DAS COTAS SENIORES: BR0E33CTF026

CÓDIGO ISIN DAS COTAS SUBORDINADAS BR0E33CTF018

REGISTRO DA OFERTA SENIOR NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/051, EM 17 DE MAIO DE 2023

REGISTRO DA OFERTA SUBORDINADA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/052, EM 17 DE MAIO DE 2023

Oferta pública primária de distribuição de, inicialmente 278.093 (duzentas e setenta e oito mil e noventa e três) cotas da classe sênior da 2ª série ("Novas Cotas Seniores" e **"**Oferta Sênior**"**, respectivamente), e 46.307 (quarenta e seis mil, trezentas e sete) cotas da classe subordinada ("Novas Cotas Subordinadas" e, em conjunto com as Novas Cotas Seniores, "Novas Cotas"; e "Oferta Subordinada" e, em conjunto com a Oferta Sênior, "Oferta", respectivamente), ambas integrantes da 2ª (segunda) emissão do Fundo ("Segunda Emissão"), todas nominativas e escriturais. O preço de emissão das Novas Cotas Seniores será de R$ 97,09 (noventa e sete reais e nove centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (**"**Preço de Emissão das Cotas Seniores**"**), e das Novas Cotas Subordinadas será de R$ 64,79 (sessenta e quatro reais e setenta e nove centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Emissão das Cotas Subordinada").

A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, apurada com base nos custos estimados da Oferta. Desta forma, no ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar a taxa de distribuição primária correspondente 3,00% (três por cento) do respectivo Preço de Emissão (**"**Taxa de Distribuição Primária**"**), sendo a Taxa de Distribuição Primária: (i) em relação às Novas Cotas Seniores equivalente ao valor de R$ 2,91 (dois reais e noventa e um centavos) por Nova Cota Sênior de modo que cada Nova Cota Sênior subscrita custará R$ 100,00 (cem reais) aos respectivos subscritores ("Preço de Subscrição das Cotas Seniores"), considerando o Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária; e (ii) em relação às Novas Cotas Subordinadas, equivalente ao valor de R$ 1,94 (um real e noventa e quatro centavos) por Nova Cota Subordinada, de modo que cada Nova Cota Subordinada subscrita custará R$ 66,73 (sessenta e seis reais e setenta e três centavos) aos respectivos subscritores ("Preço de Subscrição das Cotas Subordinadas" e, em conjunto com o Preço de Subscrição das Cotas Seniores, "Preço de Subscrição"), considerando o Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

R$30.000.108,83

(trinta milhões, cento e oito reais e oitenta e três centavos)

sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Total da Oferta"), sendo R$27.000.049,37 (vinte e sete milhões, quarenta e nove reais e trinta e sete centavos), correspondente à Oferta Sênior e R$ 3.000.059,46 (três milhões, cinquenta e nove reais e quarenta e seis centavos), correspondente à Oferta Subordinada, podendo o Montante Total da Oferta ser diminuído em virtude da distribuição parcial das Novas Cotas, desde que observado (i) os montantes mínimos (a) em relação às Novas Cotas Seniores , correspondente a 10.300 (dez mil e trezentas) Novas Cotas Seniores, perfazendo o volume mínimo de R$ 1.000.027,00 (um milhão e vinte e sete reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Mínimo da Oferta Sênior"); e (b) em relação às Novas Cotas Subordinadas, correspondente a 2.368 (duas mil, trezentas e sessenta e oito) Novas Cotas Subordinadas, perfazendo o volume mínimo de R$ 153.413,97 (cento e cinquenta e três mil, quatrocentos e treze reais e noventa e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Mínimo da Oferta Subordinada"); e (ii) a Razão de Subordinação (conforme abaixo definida).

As Novas Cotas inicialmente não serão admitidas à negociação no mercado de bolsa ou mercado de balcão organizado, administrado e operacionalizado pela B3. O Escriturador (conforme definido neste Prospecto Definitivo) será responsável pela custódia das Novas Cotas.

O registro automático da Oferta Sênior e da Oferta Subordinada foram concedidos em 17 de maio de 2023, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/051 e CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/052, respectivamente.

Os investidores da Oferta devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo (conforme abaixo definido), nas páginas 11 a 22.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

OS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DA PRESENTE OFERTA NÃO SERÃO NEGOCIADOS EM MERCADOS ORGANIZADOS DE BOLSA OU BALCÃO, NÃO PODENDO SER ASSEGURADA A DISPONIBILIDADE DE INFORMAÇÕES SOBRE PREÇOS PRATICADOS OU SOBRE OS NEGÓCIOS REALIZADOS.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, NEM DOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 DESTE PROSPECTO.

ESTE "PROSPECTO DEFINITIVO DE OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS SENIORES DA SEGUNDA SÉRIE E DE COTAS SUBORDINADAS DA SEGUNDA EMISSÃO DO HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" ("PROSPECTO" OU "PROSPECTO DEFINITIVO") FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM E ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO FUNDO, DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DA CVM E DA B3..

A data deste Prospecto Definitivo é 17 de maio de 2023.

Autorregulação ANBIMA

COORDENADOR LÍDER

FRAM CAPITAL

ADMINISTRADOR

VÓRTX

ASSESSOR LEGAL

MANASSERO CAMPELLO

GESTOR

HIGHPAR

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1
2.1 Breve descrição da oferta 2
2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento 2
2.3 Identificação do público-alvo 3
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados 3
2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição 4
2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da Oferta 4
2.7 Quantidade de Cotas a serem ofertadas 4
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 6
3.1 Destinação de recursos e política de investimento do Fundo 7
3.2 Possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas 9
3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários 9
4. FATORES DE RISCO 10
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização 11
Risco de mercado 12
Risco de crédito 12
Riscos atrelados aos ativos investidos pelo Fundo 12
Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários 12
Risco de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas 12
Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em imóveis e/ou Ativos Imobiliários 13
Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo 13
Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto Definitivo 13
Risco imobiliário 13
Risco de liquidez 14
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções 14
Riscos da não colocação do Montante Total da Oferta 14
Riscos de alterações tributárias e mudanças na legislação 14
Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação 15
Risco de regularidade dos imóveis 15
Risco regulatório 15
Riscos relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários 15
Risco da morosidade da justiça brasileira 15
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças 15
Riscos relativos à entrada em vigor de novo marco regulatório de fundos de investimento 16
Risco de vacância 16
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada às Cotas e/ou aos títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos 16
Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário 16
Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários 17
Riscos de concentração da carteira do Fundo 17
Risco de não pagamento de rendimentos aos Investidores 17
Risco relativo à concentração 17
Risco de diluição da participação do Cotista 18
Riscos ambientais 18
Risco operacional 18
Risco relativo a eventual substituição da Gestora 18
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento 18
Risco relativo à não substituição da Administradora, da Gestora ou do Custodiante 19
Risco da participação das Pessoas Vinculadas na Oferta 19
Risco decorrente de alterações do Regulamento 19

Risco de alocação discricionária no período de alocação e encerramento antecipado dos Períodos de Subscrição. 19
Risco de Subordinação 19
Risco de sinistro 19
Riscos de despesas extraordinárias 20
Risco de desapropriação 20
Risco de potencial conflito de interesse 20
Risco de descontinuidade 20
Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora 20
Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA 21
Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral 21
Risco relativo à ausência de garantia 21
A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito 21
Riscos de não realização do investimento 21
Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta e consequente não concretização da Oferta 22
5. CRONOGRAMA 23
5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo 24
a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e 24
b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral. 25
(i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação: 25
(ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; 26
(iii) distribuição junto ao público investidor em geral: 26
(v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso: 26
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS 27
6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses 28
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas 28
6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem). 28
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação 28
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 30
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas 31
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 31
7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor 31
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 34
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida 35
Distribuição Parcial 35
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores 35
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação 35
8.4 Regime de distribuição 36
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa 38
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado 39
8.7 Formador de mercado 39
8.8 Contrato de estabilização 39
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento 39

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA 40
9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração 41
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES 42
10.1 Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder 43
10.2 Relacionamento entre a Administradora e a Gestora 43
10.3 Relacionamento entre a Administradora e o Custodiante 43
10.4 Relacionamento entre a Administradora os Ativos do Fundo 43
10.5 Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador Líder 43
10.6 Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante 43
10.7 Relacionamento entre a Gestora os Ativos do Fundo 44
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO 45
11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor 46
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição 49
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS 50
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA 52
13.1 Regulamento do Fundo 53
13.2 Demonstrações financeiras 53
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 54
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones das pessoas envolvidas na oferta 55
14.2 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM 55
14.3 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado 55
14.4 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 55
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES 57
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS 59
16.1 Base legal 60
16.2 Prazo de duração do Fundo 60
16.3 Política de divulgação de informações 60
16.4 Política de amortização e de distribuição de resultados 61
16.5 Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço 62
Administradora 62
Gestora 62
Taxa de Escrituração 62
16.6 Breve histórico dos terceiros contratados em nome do Fundo 63
Perfil da Administradora 63
Perfil da Gestora 63
16.7 Regras de tributação do Fundo 63
Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo 63
A) IOF/Títulos 63
B) IOF/Câmbio 64
C) IR 64
Tributação aplicável ao Fundo 65
A) IOF/Títulos 65
B) IR 65
C) Outras considerações 66

ANEXOS

ANEXO I INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

ANEXO II REGULAMENTO

ANEXO III ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA E DA EMISSÃO

ANEXO IV DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

ANEXO V DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

ANEXO VI DECLARAÇÃO DA GESTORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

ANEXO VII DECLARAÇÃO DO EMISSOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM 160

ANEXO VIII ESTUDO DE VIABILIDADE

ANEXO IX INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1 Breve descrição da oferta

As Novas Cotas da Segunda Emissão serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação ("Oferta"), conduzida pela **FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-120, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25 ("Coordenador Líder"), de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), e a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), nos termos e condições do regulamento do **HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 41.778.415/0001-78 ("Fundo"), aprovado por meio do Ato de Aprovação da Oferta (conforme abaixo definido) ("Regulamento") e do "Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas Seniores da Segunda Série e Cotas Subordinadas do High Fundo de Investimento Imobiliário" ("Contrato de Distribuição"), celebrado em 16 de maio de 2023, entre o Fundo, a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4° andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, credenciado pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 ("Administradora"), o Coordenador Líder e a **HIGH ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Av. Deputado Jamel Cecílio, nº 2.690, sala 1413, Jardim Goiás, CEP 74810-100, inscrita no CNPJ sob o nº 45.036.300/0001-69, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de gestão de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório 20.019, expedido em 01 de agosto de 2022 ("Gestora").

Os termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta foram aprovados nos termos do "Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do High Fundo de Investimento Imobiliário", datada de 18 e abril de 2023, que aprovou os termos e condições do Regulamento em vigor, da Segunda Emissão e da Oferta das Novas Cotas, o Preço de Emissão, dentre outros ("Ato de Aprovação da Oferta").

O Fundo foi registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em atendimento ao disposto no "Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros", conforme em vigor ("Código ANBIMA").

2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento

As cotas do Fundo ("Cotas") são emitidas nas classes sênior e subordinada, sendo que as cotas da classe sênior ("Cotas Seniores") podem ser emitidas em mais de 1 (uma) série, e têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns conforme a seguir: **(i)** possuem prioridade no recebimento de rendimentos e amortização em relação às Cotas Subordinadas; seu valor unitário será calculado todo Dia Útil para efeito de definição de seu valor de amortização, observados os critérios definidos no Regulamento; **(ii)** direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, observadas as disposições deste Regulamento, sendo que cada Cota Sênior corresponderá 1 (um) voto; **(iii)** somente podem ser integralizadas em moeda corrente nacional.

Já as cotas da classe subordinadas ("Cotas Subordinadas") têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns: **(i)** subordinam-se às Cotas Seniores para fins de recebimento de rendimentos e amortização, observado o disposto no Regulamento; **(ii)** seu valor unitário será calculado todo Dia Útil para efeito de definição de seu valor de amortização, observados os critérios definidos no Regulamento; **(iii)** serão amortizadas, conforme o caso, observado a Razão de Subordinação e a preferência das Cotas Seniores; **(iv)** direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, observadas as disposições deste Regulamento, sendo que cada Cota Subordinada corresponderá 1 (um) voto; e **(v)** podem ser integralizadas em moeda corrente nacional.

As Cotas, ainda **(i)** correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; **(ii)** não são resgatáveis; **(iii)** terão a forma escritural e nominativa; **(iv)** conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; **(v)** não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; e **(vii)** serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4° andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de custodiante e escriturador das Cotas do Fundo

("Escriturador" ou "Custodiante", conforme o caso) em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

As Cotas Subordinadas deverão obedecer a proporção mínima obrigatória de 10% (dez por cento), em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo, a ser apurada diariamente pela Administradora, respeitado, contudo, o período de carência de 06 (seis) meses iniciais após o início das atividades do Fundo, em que poderá haver desenquadramentos em relação a proporção mínima acima mencionada ("Razão de Subordinação").

As Cotas Seniores possuem uma rentabilidade alvo correspondente a 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano-base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 ("Taxa DI"), acrescida de spread (sobretaxa) de 2% (dois por cento) ao ano. Já as Cotas Subordinadas possuem uma rentabilidade avo correspondente à 100% (Cem por cento) do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) acrescido de sobretaxa de 16% (dezesseis por cento).

A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA COMO PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE.

2.3 Identificação do público-alvo

Tendo em vista o público-alvo do Fundo, conforme previsto em seu Regulamento, a Oferta é destinada exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores").

É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020.

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo) na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta, não será permitida a colocação de Novas Cotas a Pessoas Vinculadas e os Pedidos de Subscrição (conforme abaixo definido), enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao formador de mercado, caso contratado, e caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas, observado o previsto no § 3º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

São consideradas como pessoas vinculadas os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021: **(i)** controladores e/ou administradores do Fundo, da Administradora, da Gestora e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** controladores e/ou administradores do Coordenador Líder; **(iii)** funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora, em todos os casos, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, a Gestora e a Administradora, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pela Gestora, pela Administradora, ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(v)" acima; e **(viii)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas, sendo certo que é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM 11 ("Pessoas Vinculadas").

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Novas Cotas não serão objeto de distribuição nem negociação em mercados organizados. Sem prejuízo, a Administradora, conforme orientação da Gestora, poderá solicitar a admissão Cotas do Fundo à negociação em mercado organizado.

2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição

O preço emissão de cada Nova Cota Sênior, objeto da presente Segunda Emissão, é equivalente a R$ 97,09 (noventa e sete reais e nove centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Emissão das Cotas Seniores").

O preço de emissão de cada Nova Cota Subordinada, objeto da presente Segunda Emissão, é equivalente a R$ 64,79 (sessenta e quatro reais e setenta e nove centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, fixado nos termos do §1 do artigo 41 do Regulamento ("Preço de Emissão das Cotas Subordinadas" e, em conjunto com o Preço de Emissão das Cotas Seniores, indistintamente "Preço de Emissão").

Será devida taxa de distribuição equivalente a 3,00% (três por cento) do respectivo Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"), cujos recursos serão utilizados exclusivamente para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida ao Coordenador Líder, sendo certo que **(i)** eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e **(ii)** eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.

Assim, **(i)** o preço de subscrição das Novas Cotas Seniores será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota Sênior, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, equivalente a R$ 2,91 (dois reais e noventa e um centavos) por Nova Cota Sênior, totalizando R$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota Sênior ("Preço de Subscrição das Cotas Seniores"); e **(ii)** o preço de subscrição das Novas Cotas Subordinadas será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota Subordinada, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, equivalente a R$ 1,94 (um real e noventa e quatro centavos) por Nova Cota Subordinada, totalizando R$ 66,73 (sessenta e seis reais e setenta e três centavos) por Nova Cota Subordinada ("Preço de Subscrição das Cotas Subordinadas" e, em conjunto com o Preço de Subscrição das Cotas Seniores, "Preço de Subscrição").

2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da Oferta

Montante Total da Oferta

O volume total da Oferta será de, inicialmente, R$30.000.108,83 (trinta milhões, cento e oito reais e oitenta e três centavos) sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Total da Oferta"), sendo R$27.000.049,37 (vinte e sete milhões, quarenta e nove reais e trinta e sete centavos) correspondente à Oferta Sênior ("Montante Total da Oferta Sênior") e R$ 3.000.059,46 (três milhões, cinquenta e nove reais e quarenta e seis centavos), correspondente à Oferta Subordinada ("Montante Total da Oferta Subordinada"), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas, podendo o Montante Total da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme adiante definido), desde que observado cada Montante Mínimo da Oferta e a Razão de Subordinação.

Lote Adicional e Lote Suplementar

Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote adicional e lote suplementar, nos termos dos artigos 50 e 51 da Resolução CVM 160.

Montante Mínimo da Oferta

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, em relação às Novas Cotas Seniores, correspondente 10.300 (dez mil e trezentas cotas) Novas Cotas Seniores, perfazendo o volume mínimo de R$ 1.000.027,00 (um milhão e vinte e sete reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Mínimo da Oferta Sênior") e (b) em relação às Novas Cotas Subordinadas, correspondente a 2.368 (duas mil, trezentas e sessenta e oito) Novas Cotas Subordinadas, perfazendo o volume mínimo de R$ 153.413,97 (cento e cinquenta e três mil, quatrocentos e treze reais e noventa e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Mínimo da Oferta Subordinada", e em conjunto com o Montante Mínimo da Oferta Sênior "Montante Mínimo da Oferta"). Atingidos tais montantes, desde que observada a Razão de Subordinação, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de distribuição deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

2.7 Quantidade de Cotas a serem ofertadas

Serão objeto da Oferta, inicialmente, 324.400 (trezentas e vinte e quatro mil e quatrocentas) Novas Cotas, correspondendo a 278.093 (duzentas e setenta e oito mil e noventa e três) Novas Cotas Seniores e 46.307 (quarenta e seis mil, trezentas e sete) Novas Cotas Subordinadas podendo referida quantidade ser diminuída

em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta e a Razão de Subordinação.

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3.1 Destinação de recursos e política de investimento do Fundo

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimentos do Fundo descrita no Capítulo VIII do Regulamento ("Política de Investimentos"), preponderantemente, por meio de investimentos em empreendimentos imobiliários sugeridos pelo Consultor Imobiliário, a critério da Administradora e independentemente de deliberação em assembleia geral, mediante aquisição **(i)** diretamente, por meio da aquisição de **(a)** imóveis localizados em território nacional, preferencialmente prontos, ou em projetos e/ou em fase de construção, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação, **(b)** quaisquer direitos reais sobre bens imóveis e **(c)** certificados de recebíveis imobiliários, desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, e **(ii)** indiretamente, por meio da aquisição de **(a)** ações ou cotas de sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs, **(b)** aquisição de cotas de FIP, ou cotas de outros FII que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs ("Ativos Imobiliários"), podendo se utilizar de alavancagem por meio de cessão de créditos imobiliários oriundos destes.

Os recursos restantes à aquisição de Ativos Imobiliários, serão investidos em: **(i)** ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; **(ii)** cotas de outros FII; **(iii)** certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; **(iv)** certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos **(v)** creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIIs e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor letras hipotecárias (LH) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas; **(vi)** letras de crédito imobiliário (LCI) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas; e **(vii)** 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 ("Outros Ativos") e/ou Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido) e utilizados para o pagamento de despesas do Fundo.

O Fundo poderá investir em imóveis gravados com ônus reais. O Fundo poderá ceder a terceiros, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos imóveis, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários. O Fundo poderá ainda investir até 100% (cem por cento) do seu Patrimônio Líquido em único Ativo Imobiliário.

O Fundo deverá respeitar, em relação aos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos de Liquidez, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos, respectivamente, nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM 555, de 17 de dezembro de 2014 ("Instrução CVM 555"), conforme aplicável, e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, **A SEREM SELECIONADOS PELA GESTORA DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA**, cabendo à Administradora e à Gestora respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que os referidos limites de aplicação por modalidade de Ativos de Liquidez não se aplicarão aos investimentos descritos no §6º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

Os critérios de concentração acima previstos deverão ser observados pela Administradora diariamente e previamente a cada aquisição de Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos de Liquidez pelo Fundo, conforme o caso. O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos de Liquidez específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação.

O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, conforme previstos na Instrução CVM 555 e na Instrução CVM 472, observado o disposto abaixo, observado os limites de concentração tratados acima.

Durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias previsto acima e/ou com o objetivo de realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento, sem qualquer limitação em relação à diversificação, permanentemente aplicada em: **(i)** Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN; **(ii)** Cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Instrução CVM nº 555/14 e com liquidez diária; e/ou **(iii)** operações

compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária (sendo os investimentos acima referidos, em conjunto, denominados "Ativos de Liquidez").

Caso o Fundo não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, a Administradora convocará assembleia geral de Cotistas ("Assembleia Geral de Cotistas"), sendo que, caso a assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, a Gestora poderá recomendar a realização de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal, na forma descrita abaixo.

Caso a Gestora, o Consultor Imobiliário, e a Administradora não encontrem Ativos Imobiliários para investimento pelo Fundo, a seu critério, o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, a Gestora deverá informar à Administradora a parcela dos recursos que deverá ser paga aos respectivos Cotistas a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal.

Durante o prazo previsto acima e/ou com o objetivo de realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento, sem qualquer limitação em relação à diversificação, permanentemente aplicada nos Ativos de Liquidez.

O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, tomada de acordo com o quórum estabelecido no Regulamento.

Em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão de empresas ligadas à Administradora, à Gestora ou ao Consultor Imobiliário, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da aprovação em Assembleia Geral de Cotistas quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação específica.

Sem prejuízo do disposto acima, atualmente, a Gestora está em negociações para investimento nos projetos indicados nas tabelas abaixo (*pipeline*) com os novos recursos da Segunda Emissão. Tais projetos encontram-se sob análise da Gestora ou em fase de tratativas entre a Gestora e suas contrapartes:

Pipeline — Projetos em Desenvolvimento

Projeto	Incorporador	Localização	Modalidade	VGV (R$ Milhão)	Unidades	Obra	Lançamento	Conclusão
Baldani	Somos	Goiânia - GO	Incorporação Horizontal	R$ 105,0	164	0%	fev/25	mar/28
Ladeira	Somos	Goiânia - GO	Incorporação Horizontal	R$ 224,0	378	0%	fev/26	mai/32
Faiçalville	Palme	Goiânia - GO	Incorporação Horizontal	R$ 63,7	75	0%	ago/23	jul/26
Jardim América 2	Palme	Goiânia - GO	Incorporação Vertical Residencial	R$ 78,1	78	0%	set/24	fev/27
Transbrasiliana	Palme	Goiânia - GO	Incorporação Vertical Residencial	R$ 85,8	192	0%	jun/24	set/27
Rua 56	Palme	Goiânia - GO	Incorporação Vertical Residencial	R$ 88,7	224	0%	ago/24	fev/28
Cidade Verde	CINQ Urbanismo	Aparecida de Goiânia - GO	Loteamento	R$ 175,6	1.300	0%	mar/23	mai/27
Parque Cidade	CINQ Urbanismo	Aparecida de Goiânia - GO	Loteamento	R$ 156,1	1.100	0%	jun/23	jan/27
Fazenda Retiro	CINQ Urbanismo	Goiânia - GO	Condomínio Horizontal	R$ 710,0	2.450	0%	jan/24	jan/28
João Pinheiro	VIVA Smart City	João Pinheiro - MG	Comunidade Planejada	R$ 100,0	1.000	50%	dez/20	abr/23

Pipeline — Projetos de Renda

Projeto	Locatário	Localização	Modalidade	Aluguel	Tipo de Contrato	Duração	Entrega das obras
Av. 136	Rede de Supermercado AAA	Goiânia - GO	Renda (Build to Suit)	R$ 145mil	Atípico	15 Anos	ago/23
Nova Suíça	Multifamily	Goiânia - GO	Renda (Residencial)	R$ 400mil	Short/Long Stay	-	mai/26

Pipeline — Oportunidades Especiais

Projeto	Localização	Modalidade
Lote - Aldeia Do Vale	Goiânia - GO	Aquisição e Venda

Os projetos Faiçalville, Jardim América 2 e Transbrasiliana pertencem à Palme Book 1 Desenvolvimento Ltda., inscrita no CNPJ nº 48.321.364/0001-08, sociedade de propósito específico (SPE) investida pelo Fundo. O projeto Av. 136 pertence à HCP Propriedades I Ltda., inscrita no CNPJ nº 48.345.887/0001-86, sociedade de propósito específico (SPE) investida pelo Fundo. O projeto Nova Suíça pertence à Nova Suíça SPE Ltda., inscrita no CNPJ nº 49.397.461/0001-39, sociedade de propósito específico (SPE) investida pelo Fundo.

A aquisição pelo Fundo dos Ativos Imobiliários descritos nesta seção não configura situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 Instrução CVM 472.

A AQUISIÇÃO, DE FORMA DIRETA OU INDIRETA, DOS ATIVOS ACIMA ENCONTRA-SE EM FASE DE ANÁLISE E SELEÇÃO PELA GESTORA, E OCORRERÁ AO LONGO DE TODO O PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO. DESSA FORMA, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O FUNDO INVESTIRÁ, DIRETA OU INDIRETAMENTE, NOS ATIVOS DESCRITOS NESTE PROSPECTO, E QUE OS INVESTIMENTOS EM TAIS ATIVOS, CASO EFETIVADOS, SERÃO REALIZADOS NA FORMA DESCRITA NESTE PROSPECTO.

NA DATA DESTE PROSPECTO, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ACIMA PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DA FORMA PREVISTA ACIMA. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

AINDA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA.

3.2 Possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas

A Gestora não identifica, na data deste Prospecto, que os recursos objeto da Oferta serão destinados a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse. Não obstante, caso à época do investimento em tais ativos, a Gestora identifique situações de conflito de interesses, o investimento em tais ativos será submetido a aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do §2º do artigo 31-A, do artigo 34 e do inciso "IX" do artigo 35 da Instrução CVM 472 e do Artigo 18 do Regulamento.

3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários

Em caso de distribuição parcial das Novas Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Gestora poderá definir a ordem de prioridade de destinação de forma discricionária, sem o compromisso de respeitar a ordem indicada no pipeline indicativo previsto na seção "3.1 Destinação de recursos e política de investimento do Fundo".

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

4. FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

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 a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

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

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização

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

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do Fundo e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Coordenador Líder, os demais Cotistas do Fundo, a Administradora ou a Gestora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (i) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (ii) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (iii) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito

Os Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Outros Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Outros Ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. O Cotista poderá ser chamado para aportar valores financeiros adicionais para arcar com compromissos do Fundo, caso a capacidade dos devedores em realizar pagamentos seja frustrada e acarrete o inadimplemento.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos atrelados aos ativos investidos pelo Fundo

A Administradora e a Gestora desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para a Administradora e/ou para a Gestora identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos, que pode ocasionar prejuízos ao Fundo e seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em imóveis e/ou Ativos Imobiliários

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo

A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento. Se houver inadimplência ou rescisão dos respectivos contratos de aluguel o Fundo será prejudicado.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto Definitivo

Este Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto Definitivo.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Definitivo em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto Definitivo foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto Definitivo e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco imobiliário

Os empreendimentos investidos direta ou indiretamente pelo Fundo poderão sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: **(i)** fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, **(ii)** mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, **(iii)** mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, **(iv)** alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), **(v)** restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, **(vi)** a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; **(vii)** atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; **(viii)** aumento dos custos de construção; **(ix)** lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; **(x)** flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; **(xi)** risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento; **(xii)** risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; **(xiii)** riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; **(xiv)** riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas. Tais fatores podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente a rentabilidade dos Investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de liquidez

Os Ativos Imobiliários componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Os Fundos de Investimento Imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e por essa razão encontram pouca liquidez em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece 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 aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto Definitivo e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto Definitivo e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos da não colocação do Montante Total da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Novas Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Total da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Imobiliários que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da Distribuição Parcial das Novas Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Novas Cotas distribuídas será inferior ao Montante Total da Oferta, ou seja, existirão menos Novas Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Novas Cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de alterações tributárias e mudanças na legislação

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

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

Os rendimentos distribuídos aos Cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos; (i) cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado (ii) (a) o cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou (b) cujas Cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de regularidade dos imóveis

O Fundo, direta ou indiretamente, poderá investir em empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco regulatório

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários

Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou cotas 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco da morosidade da justiça brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o

mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos.

Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário.

Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir nos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relativos à entrada em vigor de novo marco regulatório de fundos de investimento

A Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175") passará a vigorar em 3 de abril de 2023, com a exceção de alguns dispositivos, cujo prazo de vigência será posterior.

Eventualmente, o Fundo poderá ter que se adequar às novas regras decorrentes da Resolução CVM 175, de forma que o Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento, para se adequar a essas novas regras.

Dessa forma, o Fundo e os Cotistas estarão sujeitos à nova regulamentação, cujas alterações incluem, mas não se limitam, aos limites de concentração por modalidade de ativos, responsabilidade dos Cotistas e dos prestadores de serviços do Fundo, entre outros. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de vacância

Os veículos investidos pelo Fundo (e/ou o Fundo, nos casos previstos no Regulamento) poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos empreendimentos. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos empreendimentos (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada às Cotas e/ou aos títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis nos quais o Fundo investe, direta ou indiretamente, poderá impactar a capacidade de alienação, locação ou de renovação da locação de espaços de tais imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, podendo gerar também uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que **(i)** o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a 5 (cinco) anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), **(ii)** o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de 3 (três) anos, **(iii)** o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e **(iv)** a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: **(i)** caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e **(ii)** na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, os títulos que têm seus rendimentos vinculados a locação podem ser impactados pela interpretação e decisão do Poder Judiciário, sujeitando-se eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação, parcela do preço ou repasses de financiamento e consequente rentabilidade de títulos em que o Fundo investiu, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de concentração da carteira do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de não pagamento de rendimentos aos Investidores

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo à concentração

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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. Ainda, não há previsão de direito de preferência para os atuais Cotistas. Caso ocorram novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos ambientais

Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes. Tais problemas podem afetar negativamente o valor dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco operacional

Os Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos de Liquidez objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora. Portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

A Gestora e a Administradora podem não ser capazes de aumentar ou manter, no futuro, os mesmos níveis de qualidade de prestação de serviços. Falhas na manutenção de processos visando à maior profissionalização e estruturação de seus negócios, especialmente em controles internos, produtividade e em recursos administrativos, técnicos, operacionais, financeiros e tecnológicos, poderão vir a adversamente afetar a capacidade de atuação da Gestora e da Administradora.

Adicionalmente, a capacidade da Gestora e da Administradora de manter a qualidade nos serviços prestados depende em grande parte da capacidade profissional de seus colaboradores, incluindo a alta administração, gestores e profissionais técnicos. Não há garantia de sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar o quadro da Gestora e da Administradora, assim como não há garantia de manutenção dos atuais integrantes em seus quadros. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração, gestores e profissionais técnicos, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional, poderá causar um efeito adverso relevante na capacidade de prestação de serviços pela Gestora e pela Administradora.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo a eventual substituição da Gestora

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pela Gestora, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos Ativos objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à não substituição da Administradora, da Gestora ou do Custodiante

Durante a vigência do Fundo, a Administradora e/ou a Gestora e/ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco da participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação (conforme adiante definido), sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Novas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (ii) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de alocação discricionária no período de alocação e encerramento antecipado dos Períodos de Subscrição.

Em cada Data do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder realizará procedimento de alocação, que consiste na alocação discricionária de quantidade de Cotas para cada Investidor que assinou o Pedido de Subscrição. Ainda, de acordo com o disposto no item 2.6 do Prospecto, uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora, poderá, após o Primeiro Período de Subscrição ou mesmo durante o Segundo e Terceiro Períodos de Subscrição, encerrar a Oferta e as Cotas que não forem efetivamente subscritas deverão ser canceladas pela Administradora, impedindo que novos Investidores subscrevam as Novas Cotas, mesmo que já tenham enviado seu Pedido de Subscrição. Nesse sentido, o Investidor pode ser prejudicado, a depender da alocação discricionária do Coordenador Lider e/ou do encerramento antecipado da Oferta, realizada pelo Coordenador Líder, em conjunto com a Gestora.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Subordinação

Tendo em vista a preferência das Cotas Seniores no recebimento dos pagamentos de amortização e rendimentos do Fundo, em relação às Cotas Subordinadas, (i) o pagamento integral do capital investido e dos rendimentos das Cotas Subordinadas está sujeito ao recebimento, pelo Fundo, de recursos suficientes para a amortização integral das Cotas Seniores e o pagamento de rendimentos correspondentes ao benchmark das Cotas Seniores.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sinistro

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

física dos imóveis não segurados, a Administradora 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. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de despesas extraordinárias

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo poder público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo poder público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora 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. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de descontinuidade

A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperavam ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou a Administradora não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições

sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA

A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM 160, de modo que os seus documentos não foram objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nas Novas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à ausência de garantia

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito

O processo de auditoria legal conduzido no âmbito da Oferta teve escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção "Destinação dos Recursos" deste Prospecto Definitivo. Portanto, não foi realizada até o presente momento análise da documentação e do estado de potenciais Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo que podem, após processo de diligência a ser conduzido futuramente, revelar passivo financeiro, ambiental, legal ou estrutural, ocasionando despesas inesperadas ou até mesmo inviabilizando a aquisição de referidos imóveis por parte do Fundo, o que poderá ser determinado discricionariamente pela Gestora. Portanto, o processo de diligência futuro pode não ser concluído de forma satisfatória às partes e identificar outros passivos não descritos neste Prospecto Definitivo. A não aquisição dos Ativos Imobiliários ou materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de não realização do investimento

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo a não realização destes investimentos 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta e consequente não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, de forma que os Pedidos de Subscrição dos Investidores, serão cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas para o Coordenador Líder, os referidos valores serão devolvidos com base no Preço de Subscrição, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes. Dessa forma, não haverá qualquer rentabilidade sobre referidos recursos.

Escala qualitativa de risco: Menor

O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS FINANCEIROS, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

5. CRONOGRAMA

5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo

a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista (1)
1	Protocolo de pedido de registro automático da Oferta junto à CVM	17/05/2023
2	Registro da Oferta Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	
3	Início do Primeiro Período de Subscrição	25/05/2023
4	Encerramento do Primeiro Período de Subscrição	
5	Data do Primeiro Procedimento de Alocação	
6	Datas de Liquidação do Primeiro Período de Subscrição	De 25/05/2023 Até 01/06/2023
7	Comunicado de Encerramento do Primeiro Período de Subscrição de Início do Segundo Período de Subscrição	01/06/2023
8	Encerramento do Segundo Período de Subscrição	23/06/2023
9	Data do Segundo Procedimento de Alocação	26/06/2023
10	Data de Liquidação do Segundo Período de Subscrição	27/06/2023
11	Comunicado de Encerramento do Segundo Período de Subscrição de Início do Terceiro Período de Subscrição	28/06/2023
12	Encerramento do Terceiro Período de Subscrição	21/07/2023
13	Data do Terceiro Procedimento de Alocação	24/07/2023
14	Data de Liquidação do Terceiro Período de Subscrição	25/07/2023
15	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	08/11/2023

(1) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas.

(2) As datas indicadas acima são estimativas e a principal variável deste cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO, INCLUINDO REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO E DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO PARA OS INVESTIDORES, VEJA O ITEM "ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, MODIFICAÇÃO, REVOGAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA" DA SEÇÃO "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA".

Os Investidores poderão encontrar, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3 indicados abaixo: **(i)** este Prospecto Definitivo; **(ii)** os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma desta seção 5.1; **(iii)** informações

sobre a manifestação de aceitação à Oferta e manifestação de revogação da aceitação à Oferta; **(iv)** informações sobre a modificação, suspensão e cancelamento ou revogação da Oferta; **(v)** informações sobre prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas; e **(vi)** quaisquer outras informações referentes à Oferta:

Administradora: website: www.vortx.com.br/investidor/fundos-investimento (neste website clicar em "HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", clicar em "Documentos" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);

Coordenador Líder: https://framcapital.com/servicosqualificados/ (neste website clicar na barra de pesquisa da seção "Busca de informações sobre Emissões" e clicar em "HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO");

Gestora: https://highpar.com.br/high-fii/ (neste website clicar em "Documentos" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);

CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas de Distribuição", clicar em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2023", clicar em "Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160", preencher o campo "Emissor" com "High", clicar em "Filtrar", clicar no botão abaixo da coluna "Ações", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada); e

Fundos.NET, administrado pela B3: https://www.gov.br/cvm/pt-br (na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "High Fundo de Investimento Imobiliário". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o "Prospecto Definitivo" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada).

b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

(i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação:

Observado o artigo 59 da Resolução CVM 160, a partir do 5º (quinto) Dia Útil contado da divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início") e da disponibilização do Prospecto, conforme previsto no cronograma acima, iniciar-se-á, no âmbito da Oferta, o recebimento de Pedidos de Subscrição de Investidores, inclusive os que sejam Pessoas Vinculadas, de forma a, ao final de cada Período de Subscrição, definir o montante total da Oferta.

O recebimento de Pedidos de Subscrição, inclusive de Pessoas Vinculadas, ocorrerá em cada Período de Subscrição.

O Primeiro Período de Subscrição ocorrerá no dia 25 de maio de 2023 (inclusive) ("Primeiro Período de Subscrição").

O Segundo Período de Subscrição compreende o período entre 01 de junho de 2023 (inclusive) 23 de junho de 2023 (inclusive) ("Segundo Período de Subscrição").

O Terceiro Período de Subscrição compreende o período entre 28 de junho de 2023 (inclusive) e 21 de julho de 2023 (inclusive) ("Terceiro Período de Subscrição", e em conjunto com o Primeiro Período de Subscrição e o Segundo Período de Subscrição, indistintamente "Período de Subscrição").

Os Investidores que desejarem subscrever Cotas no período dentre 25 de maio de 2023 e 21 de julho de 2023 ("Período de Distribuição") poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta à colocação **(i)** do Montante Total da Oferta; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Total da Oferta, definida conforme critério do próprio Investidor.

No caso do item "(ii)" acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber **(1)** a totalidade das Cotas subscritas; ou **(2)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Pedido de Subscrição.

Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Subscrição automaticamente cancelados. Para maiores informações, vide o item 7.3 da seção "7. Restrições a direitos de investidores no contexto da oferta" deste Prospecto.

(ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso;

A subscrição das Cotas no âmbito da Oferta será efetuada mediante assinatura digital, eletrônica ou física **(i)** do Pedido de Subscrição que especificará as respectivas condições de subscrição e integralização das Cotas, no âmbito de cada Período de Subscrição; e **(ii)** do Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daqueles referentes à Política de Investimento e aos Fatores de Risco. Para mais informações sobre a Política de Investimento e os Fatores de Risco, vide seções "3. Destinação de recursos" e "4. Fatores de risco" deste Prospecto.

A integralização das Cotas será realizada à vista, mediante chamadas de capital, realizadas pela Administradora, nos termos do Parágrafo 9º, do artigo 38 do Regulamento ("Chamadas de Capital"), ou em cada data de liquidação conforme indicadas no cronograma constante neste item 5.1 ("Data de Liquidação"), em moeda corrente nacional, pelo respectivo Preço de Subscrição, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação previstos na seção "5. Cronograma" deste Prospecto, ao Coordenador Líder.

(iii) distribuição junto ao público investidor em geral:

A Oferta é destinada a Investidores Qualificados apenas. Nesse sentido, os Investidores deverão observar, além das condições previstas nos Pedidos de Subscrição, o procedimento do Plano de Distribuição descrito no item 8.4 da seção "8. Outras Características da Oferta" deste Prospecto.

Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora, poderá, após o Primeiro Período de subscrição ou mesmo durante o Segundo e Terceiro Períodos de Subscrição, encerrar a Oferta e as Cotas da Segunda Emissão que não forem efetivamente subscritas deverão ser canceladas pela Administradora. Para mais informações, vide o fator de risco "Alocação discricionária no Período de Alocação e encerramento antecipado dos Períodos de Subscrição", na seção "4. Fatores de risco" deste Prospecto.

(iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia:

Não aplicável. Não será firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas ou contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.

(v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso:

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao Investidor sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores eventualmente já depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, com base no Preço de Subscrição, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores o pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução dos respectivos Pedidos de Subscrição e das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos ("Critérios de Restituição de Valores").

(vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral:

Não aplicável. As datas relativas à Oferta de interesse para os Investidores já estão descritas na seção 5.1(a) acima.

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses

Item não aplicável, considerando que Cotas não são admitidas a negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão.

6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas

Não há previsão de direito de preferência na subscrição de Novas Cotas do Fundo.

6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem).

Em relação às Novas Cotas Seniores, este item não é aplicável, considerando que ainda não foram emitidas Cotas Seniores da Segunda Série pelo Fundo.

Em relação às Novas Cotas Subordinadas, a posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e integralização das Novas Cotas, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cotas Subordinadas	Cenários	Quantidade de Novas Cotas Subordinadas Emitidas	Quantidade de Novas Cotas Subordinadas após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a captação dos recursos da Emissão (*) (R$)	Valor Patrimonial das Novas Cotas Subordinadas após a captação dos recursos da Emissão (*) (R$)	Percentual de Diluição (%)
	1	2.368,00	14.912,00	R$ 938.928,84	R$ 62,96	15,88%
	2	46.307,00	58.851,00	R$ 3.705.532,55	R$ 62,96	78,69%

* Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de março de 2023, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 1: Considerando a captação do Montante Mínimo da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Total da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

A posição patrimonial do Fundo, antes da Segunda Emissão das Novas Cotas, é a seguinte:

Cotas Subordinadas	Quantidade de Cotas do Fundo (31/03/2023)	Patrimônio Líquido do Fundo (31/03/2023) (R$)	Valor Patrimonial das Cotas (31/03/2023) (R$)
	12.544,00	R$ 789.829,15	R$ 62,96

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 31 de março de 2023, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Novas Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima.

6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação

O preço de emissão das Novas Cotas Seniores será de R$ 97,09 (noventa e sete reais e nove centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta ("Preço de Emissão das Cotas Seniores"). O Preço de Emissão das Novas Cotas Seniores, considerando que se trata da emissão inicial de cotas seniores da segunda série do Fundo e que não haverá procedimento de bookbuilding para formação do preço, foi definido considerando um valor por Cota que, no entendimento da Gestora, pudesse despertar maior interesse do público investidor no Fundo, bem como gerar maior dispersão das Novas Cotas Seniores no mercado. O Preço de Emissão das Novas Cotas Seniores será fixo até a data de encerramento da Oferta.

O preço de emissão das Novas Cotas Subordinadas será de R$ 64,79 (sessenta e quatro reais e setenta e nove centavos), definido com base no valor patrimonial das Cotas, em 27 de março de 2023, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, nos termos do Parágrafo 1º do Artigo 41 do Regulamento, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta ("Preço de Emissão das Cotas Subordinadas").

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Nos termos do artigo 86, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, e do Regulamento do Fundo, as Novas Cotas somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados. As Novas 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, sendo que sua transferência fica condicionada à verificação, pela Administradora, do atendimento das formalidades estabelecidas na regulamentação aplicável observados os procedimentos do Escriturador.

7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

A PRESENTE SEGUNDA EMISSÃO E A OFERTA NÃO SÃO DESTINADAS A INVESTIDORES QUE NÃO ESTEJAM CAPACITADOS A COMPREENDER E ASSUMIR OS SEUS RISCOS. O INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA A POSSIBILIDADE DE SEREM PEQUENAS OU INEXISTENTES AS NEGOCIAÇÕS DAS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZNO MERCADO SECUNDÁRIO; E (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER OS DEMAIS RISCOS PREVISTOS NA SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO", NA PÁGINA 11 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO. ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, DE FORMA QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 11 A 22 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

NENHUMA DAS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO DEFINITIVO CONSTITUEM GARANTIAS DE RETORNO AOS INVESTIDORES. PARA TANTO, EVENTUAIS COMPROMISSOS, EXPRESSOS OU IMPLÍCITOS, DECLARAÇÕES, VISÕES, PROJEÇÕES E/OU PREVISÕES AQUI CONTIDAS NÃO GARANTEM AOS INVESTIDORES QUE SUBSCREVEREM NOVAS COTAS A UM RETORNO DE INVESTIMENTO.

7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro automático da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá: **(i)** reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta; ou **(ii)** caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta.

Nos termos do parágrafo segundo do artigo 67 da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta não dependerá de aprovação prévia da CVM.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 67 da Resolução CVM 160, eventual requerimento de revogação da Oferta deve ser analisado pela CVM em 10 (dez) Dias Úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

Nos termos do parágrafo quinto do artigo 67 da Resolução CVM 160, a CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

Nos termos do parágrafo sexto do artigo 67 da Resolução CVM 160, o pleito de revogação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM.

Nos termos do parágrafo sétimo do artigo 67 da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Por fim, nos termos do parágrafo oitavo do artigo 67 da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores, juízo que deverá ser realizado pelo Coordenador Líder em conjunto com o Fundo, a Administradora e a Gestora, ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, a Administradora e a Gestora. Nestas hipóteses, é obrigatória a comunicação da modificação à CVM, conforme o disposto no parágrafo nono do artigo 67 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Novas Cotas ofertadas, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 68 a 69 da Resolução CVM 160: **(i)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e **(ii)** o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 69, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. O disposto não se aplica à hipótese prevista acima, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Novas Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento").

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: **(i)** poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro automático da Oferta; ou (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; e **(ii)** deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro automático.

O Coordenador Líder e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 (dezesseis) horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicada ao investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes do Contrato de Distribuição ou de não verificação da implementação das Condições Precedentes (conforme definido no item "Condições Precedentes" da Seção "Contrato de Distribuição" deste Prospecto Definitivo), importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo quinto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Resilição Voluntária (conforme definida no Contrato de Distribuição), por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 71 da Resolução CVM 160, em caso de **(i)** suspensão da Oferta, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Novas Cotas; ou **(ii)** cancelamento da Oferta, todos os investidores que tenham aceitado a Oferta e já tenham efetuado a integralização das Novas Cotas; os valores efetivamente integralizados serão devolvidos, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos Investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista neste Prospecto Definitivo, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, as quais são inafastáveis.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta ("Distribuição Parcial"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição ou que excederem a Razão de Subordinação deverão ser canceladas.

Os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia de seu pedido de subscrição de Cotas ("Pedido de Subscrição"), ou aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(i)** do Montante Total da Oferta; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Total da Oferta.

No caso do item "(ii)" acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do pedido de subscrição.

Caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência dos Pedidos de Subscrição dos Investidores.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores eventualmente já depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, com base no Preço de Subscrição, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição e das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Total da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, desde que observada a Razão de Subordinação, sendo que as Cotas Seniores que excederem a Razão de Subordinação serão canceladas obedecendo a seguinte ordem: dos Pedido de Subscrição com "data mais recente" para os Pedidos de Subscrição com "data mais antiga". Caso já tenha ocorrida a integralização de tais cotas, será observado o disposto no parágrafo acima, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, com base no Preço de Subscrição, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

Ainda, a realização da Oferta está submetida às Condições Precedentes, no termo do item "Condições Precedentes" da Seção "11. Contrato de Distribuição" na página 46 deste Prospecto Definitivo.

8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

Não haverá destinação da Oferta à determinados Investidores específicos. Conforme informado no item "2.3. Identificação do público-alvo" deste Prospecto, as Novas Cotas Classe serão destinadas a Investidores.

8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação

A Segunda Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, o Preço de Subscrição, dentre outros, foram deliberados e aprovados pelos Cotistas por meio do Ato de Aprovação da Oferta celebrado em 18 de abril de 2023.

8.4 Regime de distribuição

O Coordenador Líder realizará a distribuição das Novas Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, para o Montante Total da Oferta, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o período de distribuição será iniciado posteriormente à obtenção do registro automático da oferta na CVM e à divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto Definitivo.

Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, as Novas Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, observado o disposto no artigo no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160.

Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento.

As Novas Cotas subscritas no âmbito da Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nas respectivas Datas de Liquidação.

Plano de distribuição

O Coordenador Líder, com a expressa anuência do Fundo, elaborou um plano de distribuição das Novas Cotas, o qual seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160 ("Plano de Distribuição"). Em cumprimento ao disposto no inciso "(iii)" do caput e parágrafo primeiro do artigo 49 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder levará em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, de modo a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

(i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;

(ii) após o protocolo na CVM do requerimento de registro automático da Oferta, com a subsequente concessão do registro automático da Oferta pela CVM, a disponibilização do Prospecto Definitivo e a divulgação do Anúncio de Início, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso "(iii)" abaixo;

(iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos dos Artigos 12, Parágrafo 6º e 50 da Resolução CVM 160;

(iv) observado o artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após **(a)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(b)** a disponibilização do Prospecto Definitivo e **(c)** a divulgação do Anúncio de Início, sendo certo que as providências constantes dos itens "(b)" e "(c)" deverão, nos termos do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;

(v) durante cada Período de Subscrição, o Coordenador Líder receberá os Pedidos de Subscrição dos Investidores. Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretratáveis, observado o Investimento Mínimo por Investidor, exceto pelo disposto nos incisos (xix) e (xx) abaixo;

(vi) o Coordenador Líder poderá, em cada Período de Subscrição, receber apenas Pedidos de Subscrição de Novas Cotas Subordinadas ou de Novas Cotas Seniores, observado, em caso de encerramento da Oferta, a Razão de Subordinação, sendo que as Cotas Seniores que excederem a Razão de Subordinação serão canceladas obedecendo a seguinte ordem: dos Pedido de Subscrição com "data mais recente" para os Pedidos de Subscrição com "data mais antiga"; observados os Critérios de Restituição de Valores, conforme aplicável. Em caso de excesso da Razão de Subordinação, não haverá cancelamento de Novas Cotas Subordinadas Júnior;

(vii) os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Subscrição, a sua condição de Pessoa Vinculada, sob pena de Pedido de Subscrição ser cancelado pelo Coordenador Líder;

(viii) caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Novas Cotas considerando o Montante Total da Oferta, não será permitida a colocação, pelo Coordenador Líder, de Novas Cotas junto a Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo as respectivas intenções de investimento automaticamente canceladas nos termos do Artigo 56 da Resolução CVM 160;

(ix) na Data do Primeiro, Segundo ou Terceiro Procedimento de Alocação, conforme o caso, o Coordenador Líder realizará procedimento de alocação, para a verificação da demanda pelas Novas Cotas, observado o disposto nos itens acima com relação à colocação da Oferta;

(x) o Primeiro Procedimento de Alocação será realizado no dia 25 de maio de 2023. Caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição realizados no Primeiro Período de Subscrição por Investidores não exceda Montante Total da Oferta, não haverá rateio, sendo todos os Investidores integralmente atendidos em seus pedidos, e as eventuais sobras serão destinadas para distribuição durante o Segundo e Terceiro Períodos de Subscrição, observado o disposto nos itens abaixo. Em caso de excesso de demanda, será realizada uma alocação por ordem de chegada, isto é, dos Pedido de Subscrição com "data mais antiga" para os Pedidos de Subscrição com "data mais recente". A alocação será realizada exclusivamente aos Investidores que tenham celebrado Pedidos de Subscrição na Oferta, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual feito por cada Investidor e desconsiderando-se as frações de Cota;

(xi) até o Dia Útil subsequente à Data do Primeiro Procedimento de Alocação, a quantidade de Novas Cotas alocadas será informada a cada Investidor pelo Coordenador Líder, por meio do seu respectivo endereço eletrônico indicado no Pedido de Subscrição, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência. Nas Datas de Liquidação do Primeiro Período de Subscrição, que ocorrerão do dia 25 de maio de 2023 (inclusive) até o dia 01 de junho de 2023 (inclusive), o Investidor deverá realizar seu investimento no Fundo, conforme quantidade de Cotas informada pelo Coordenador Líder e Chamadas de Capital a serem realizadas pela Administradora;

(xii) após as Datas de Liquidação do Primeiro Período de Subscrição, caso exista sobra de Novas Cotas, será divulgado ao mercado Comunicado de Encerramento do Primeiro Período de Subscrição e de Início do Segundo Período de Subscrição, que ocorrerá no dia 01 de junho de 2023, para que os Investidores que assim desejarem, subscrevam Novas Cotas. A subscrição das Novas Cotas será realizada segundo o critério de ordem de chegada, isto é, dos Pedido de Subscrição com "data mais antiga" para os Pedidos de Subscrição com "data mais recente", limitado ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e às sobras de Novas Cotas. No Dia Útil subsequente ao encerramento do Segundo Período de Subscrição, que ocorrerá no dia 26 de junho de 2023, a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita por cada Investidor será confirmada pelo Coordenador Líder, por meio do seu respectivo endereço eletrônico indicado no Pedido de Subscrição, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência. Na Data de Liquidação do Segundo Período de Subscrição, que ocorrerá no dia 27 de junho de 2023, o Investidor deverá realizar seu investimento no Fundo, conforme quantidade de Novas Cotas informada pelo Coordenador Líder;

(xiii) após a Data de Liquidação do Segundo Período de Subscrição, caso exista sobra de Novas Cotas, será divulgado ao mercado Comunicado de Encerramento do Segundo Período de Subscrição e de Início do Terceiro Período de Subscrição, que ocorrerá no dia 28 de junho de 2023, para que os Investidores que assim desejarem, subscrevam Novas Cotas. A subscrição das Novas Cotas será realizada segundo o critério de ordem de chegada, isto é, dos Pedido de Subscrição com "data mais antiga" para os Pedidos de Subscrição com "data mais recente", limitado ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e às sobras de Novas Cotas. No Dia Útil subsequente ao encerramento do Terceiro Período de Subscrição, que ocorrerá no dia 24 de julho de 2023, a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita por cada Investidor será confirmada pelo Coordenador Líder, por meio do seu respectivo endereço eletrônico indicado no Pedido de Subscrição, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência. Na Data de Liquidação do Terceiro

Período de Subscrição, que ocorrerá no dia 25 de julho de 2023, o Investidor deverá realizar seu investimento no Fundo, conforme quantidade de Novas Cotas informada pelo Coordenador Líder;

(xiv) após a Data de Liquidação do Terceiro Período de Subscrição, eventual saldo não colocado de Novas Cotas será cancelado pela Administradora. Ainda, observado o disposto no item "(vi)" acima, as Cotas Seniores que excederem a Razão de Subordinação também serão canceladas pela Administradora, observados os Critérios de Restituição de Valores, conforme aplicável;

(xv) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Subscrição alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição;

(xvi) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos do Escriturador, bem como com o Plano de Distribuição;

(xvii) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta;

(xviii) caso **(a)** a Oferta seja suspensa, nos termos dos Artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; e/ou **(b)** a Oferta seja modificada, nos termos dos Artigos 68 e 69 da Resolução CVM 160, o Investidor poderá desistir do seu Pedido de Subscrição e revogar sua aceitação à Oferta, sem quaisquer ônus, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até às 12h do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que o Investidor receber comunicação da Administradora sobre a suspensão ou a modificação da Oferta. Adicionalmente, os casos das alíneas (a) e/ou (b) acima serão imediatamente divulgados por meio de anúncio de retificação, nos mesmos veículos utilizados para divulgação do Anúncio de Início, conforme disposto nos Artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, conforme aplicável. No caso da alínea (b) acima, após a divulgação do anúncio de retificação, o Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento dos pedidos de Subscrição de que o respectivo Investidor está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor não informe sua decisão de desistência do Pedido de Subscrição, nos termos deste inciso, o Pedido de Subscrição, será considerado válido e o Investidor deverá efetuar o pagamento do valor do investimento. Caso o Investidor já tenha integralizado a totalidade ou parte das Novas Cotas por ele subscritas e venha a desistir do Pedido de Subscrição nos termos deste inciso, os valores depositados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do pedido de cancelamento do Pedido de Subscrição;

(xix) caso não haja conclusão da Oferta ou em caso de resilição do Contrato de Distribuição ou de cancelamento ou revogação da Oferta, todos os pedidos de subscrição serão cancelados e o Coordenador Líder e o Fundo, por meio da Administradora, comunicarão tal evento aos Investidores, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de comunicado ao mercado. Caso o Investidor já tenha efetuado a integralização de toda ou parte das Novas Cotas por ele subscritas, os valores depositados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta; e

(xx) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

Procedimento de alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro automático da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores, sem lotes mínimos ou máximos, observado o Investimento Mínimo por Investidor, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido ("Procedimento de Alocação").

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda

superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

Não foi adotada dinâmica de determinação do preço da Oferta, que foi fixado pela Gestora, nos termos na seção "6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação", na página 28 deste Prospecto Definitivo.

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

As Novas Cotas não serão admitidas a negociação em mercado organizado.

O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas.

8.7 Formador de mercado

Não será contratado prestador de serviço de formador de mercado (market maker) no âmbito da Oferta. Sem prejuízo, a Administradora poderá contratar referido prestador de serviços após encerramento da Oferta, nos termos previstos no Regulamento do Fundo.

8.8 Contrato de estabilização

Não será **(i)** constituído fundo de sustentação de liquidez ou **(ii)** firmado contrato de garantia de liquidez para as Novas Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Novas Cotas no âmbito da Oferta.

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta será de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) no âmbito da Oferta, representado por 500 (quinhentas) Cotas Seniores ou 750 (setecentos e cinquenta) Cotas Subordinadas ("Investimento Mínimo por Investidor"), salvo se ao final do Terceiro Período de Subscrição restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas.

Não há valor máximo de investimento por Investidor em Novas Cotas do Fundo.

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos ativos alvo da Oferta, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Instrução CVM 472 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo VII deste Prospecto Definitivo ("Estudo de Viabilidade").

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

10.1 Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto Definitivo, a Administradora e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Administradora e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pela Administradora de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico do Coordenador Líder e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, a Administradora não possui qualquer relacionamento relevante com o Coordenador Líder nos últimos 12 (doze) meses.

10.2 Relacionamento entre a Administradora e a Gestora

Na data deste Prospecto Definitivo, a Administradora e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Administradora e a Gestora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

10.3 Relacionamento entre a Administradora e o Custodiante

Considerando que a própria Administradora prestará os serviços de escrituração para o Fundo, aplicam-se ao seu relacionamento com a Gestora e Coordenador Líder as mesmas informações reportadas acima.

10.4 Relacionamento entre a Administradora os Ativos do Fundo

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

10.5 Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto Definitivo, além do relacionamento decorrente da Oferta e do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, a Gestora não possui qualquer outro relacionamento societário relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

Pela disponibilização, manutenção e operacionalização dos canais digitais ou eletrônicos a serem utilizados pelos Cotistas do Fundo que sejam clientes do Coordenador Líder, o Coordenador Líder fará jus a uma remuneração **(i)** mensal da parcela da Taxa de Gestão devida pelo Fundo à Gestora; e **(ii)** anual da Taxa de Performance devida à Gestora. Referidos valores serão descontados da remuneração devida à Gestora, razão pela qual não serão cobrados do Fundo e/ou dos Cotistas quaisquer valores adicionais além daqueles previstos no Regulamento e neste Prospecto Definitivo.

O Fundo, a Gestora e as sociedades pertencentes ao conglomerado econômico da Gestora contrataram e poderão vir a contratar, no futuro, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, distribuição por conta e ordem, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades, sempre observando a regulamentação em vigor.

O Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar no futuro Cotas de emissão do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

O relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco”, em especial o Fator de Risco “Risco de Potencial Conflito de Interesses”, na página 20 deste Prospecto Definitivo.

10.6 Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante

Na data deste Prospecto Definitivo, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Gestora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante ou seu conglomerado econômico.

Não obstante, o Custodiante poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com o Custodiante ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pela Gestora.

O Custodiante e a Gestora não identificaram, na data deste Prospecto Definitivo, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Não há qualquer remuneração a ser paga pela Gestora ao Custodiante ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

10.7 Relacionamento entre a Gestora os Ativos do Fundo

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor

Condições Precedentes da Oferta

Sob pena de resilição, e sem prejuízo do reembolso das Despesas (conforme definido no Contrato de Distribuição) comprovadamente incorridas, aplicável para fins desta cláusula às condições que sejam imputáveis à Gestora, nos termos do Contrato de Distribuição, a eficácia da obrigação do Coordenador Líder de distribuir as Novas Cotas nos termos do Contrato de Distribuição está condicionada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, ao atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil), observado o artigo 67 da Resolução CVM 160, até a data da concessão do registro automático da Oferta pela CVM ("Condições Precedentes"):

(i) obtenção pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para a prestação dos serviços;

(ii) aceitação pelo Coordenador Líder, pela Administradora e pela Gestora da contratação dos assessores legais e dos Demais Prestadores de Serviços (conforme definidos no Contrato de Distribuição);

(iii) acordo entre a Administradora, Gestora e Coordenador Líder quanto à estrutura da operação e da Oferta e do conteúdo da documentação da operação;

(iv) negociação, preparação e formalização de toda documentação necessária à Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder e aa Gestora, incluindo o Ato de Aprovação da Oferta, o Regulamento, o Contrato de Distribuição, este Prospecto, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, o material de divulgação da Oferta a ser utilizado durante o eventual processo de apresentação das Novas Cotas a Investidores Qualificados, entre outros, os quais conterão todas as condições do Fundo e da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos acordados5 pelas Partes ("Documentação da Oferta");

(v) manutenção do registro da Gestora e da Administradora perante a CVM como gestora de recursos e administrador fiduciário, respectivamente, nos termos da regulamentação aplicável;

(vi) fornecimento pela Gestora, em tempo hábil, ao Coordenador Líder, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, de forma satisfatória ao Coordenador Líder;

(vii) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da due diligence jurídica elaborada pelos assessores legais exclusivamente para a análise dos poderes societários da Gestora e da Administradora, representando o Fundo, bem como do processo de back-up, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

(viii) acordo entre a Gestora, a Administradora e o Coordenador Líder, nos limites da legislação em vigor, para divulgar os termos e condições do Fundo e da Oferta para potenciais Investidores Qualificados interessados em adquirir as Novas Cotas, sempre mediante atendimento à legislação e regulamentação aplicável e às práticas de mercado, observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição;

(ix) obtenção pela Gestora e pela Administradora, suas afiliadas e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, conclusão e validade da Oferta e da Documentação da Oferta, junto a, quando aplicáveis: **(a)** órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; **(b)** quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e outros, se aplicável; **(c)** órgão dirigente competente da Gestora e da Administradora, conforme o caso;

(x) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo condição fundamental de funcionamento;

(xi) que, na data de início da Oferta das Novas Cotas, todas as informações e declarações relativas ao Fundo e aa Gestora e constantes na Documentação da Oferta sejam verdadeiras, suficientes, consistentes e corretas;

(xii) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Gestora ou da Administradora, ou qualquer alienação, cessão ou transferência direta de ações do capital social da Gestora ou da

Administradora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle. Entende-se por "controle" o conceito decorrente do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

(xiii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act 2010, conforme aplicável ("Leis Anticorrupção") pela Gestora, pela Administradora ou por qualquer de suas respectivas sociedades controladoras, controladas ou coligadas (em qualquer dos casos, diretas ou indiretas);

(xiv) não ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas da Gestora, Administradora e/ou de qualquer de suas respectivas controladoras (ou grupo de controle), controladas ou coligadas (diretas ou indiretas) ou sociedades sob controle comum ("Grupo Econômico"); **(b)** pedido de autofalência da Gestora, Administrador ou de qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Gestora, Administrador e/ou de qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico e não devidamente elidido antes da data de divulgação da Oferta; **(d)** propositura pela Gestora, Administradora e/ou por qualquer sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou **(e)** ingresso pela Gestora, Administradora e/ou de qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(xv) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação relativa a fundos de investimento imobiliários ou mesmo indicações de possíveis alterações por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado das Novas Cotas, conforme o caso, que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações assumidas;

(xvi) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Gestora, da Administradora e/ou de qualquer sociedade ou pessoa do respectivo Grupo Econômico, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;

(xvii) cumprimento pela Gestora e pela Administradora e sociedades de seus respectivos Grupos Econômicos, bem como pelos Participantes Especiais, de todas as obrigações previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Segunda Emissão objeto do Contrato de Distribuição previstas na regulamentação emitida pela CVM;

(xviii) cumprimento, pela Gestora e pela Administradora, de todas as suas obrigações previstas no Regulamento, no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;

(xix) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro da Administradora e/ou da Gestora perante o Coordenador Líder;

(xx) obtenção de autorização, pela Gestora, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Gestora e dos demais prestadores de serviço, conforme necessário, nos termos da Resolução CVM 160, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado; e

(xxi) o Fundo arcar com todo os custos e despesas no âmbito da Oferta.

A verificação do atendimento das Condições Precedentes acima será feita pelo Coordenador Líder, segundo seu julgamento exclusivo, até o Dia Útil imediatamente antecedente à data da concessão do registro automático da Oferta pela CVM e, posteriormente, a verificação de sua manutenção até a Data de Liquidação.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, exceto se tal Condição Precedente seja dispensada pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação do Fundo de reembolsar o Coordenador Líder por todas

as Despesas (conforme definidas no Contrato de Distribuição) incorridas com relação à Oferta e/ou relacionadas ao presente Contrato de Distribuição.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta em razão da não verificação das Condições Precedentes, o Contrato de Distribuição será rescindido e, nos termos do artigo 70, §4º, da Resolução CVM 160, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta.

A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão, em qualquer caso, por escrito, de prazo adicional que entenda adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes descritas acima não poderá **(i)** ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pela Gestora, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição; ou **(ii)** impedir, restringir ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção "Identificação das Pessoas Envolvidas", na página 54 deste Prospecto Definitivo.

Remuneração do Coordenador Líder

A título de remuneração pelos serviços de coordenação e estruturação da Oferta e colocação das Cotas, o Fundo pagará ao Coordenador Líder um comissionamento no valor correspondente a de R$ 40.000, (quarenta mil reais) ("Comissionamento"). O Comissionamento poderá ser repassado, no todo ou em parte, aos Participantes Especiais que aderirem à Oferta nos termos do Contrato de Distribuição.

Fica certo e ajustado que toda e qualquer despesa isolada de valor superior a R$10.000,00 (dez mil reais) deverá ser prévia e expressamente aprovada pela Gestora.

O pagamento do Comissionamento acima descrito para o Coordenador Líder deverá ser feito à vista, em moeda corrente nacional, via Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente a ser indicada; ou qualquer outro procedimento acordado com o Coordenador Líder, neste caso, em até 5 (cinco) Dias Úteis contado da primeira data de integralização de Cotas no âmbito da Oferta, observado que o Coordenador Líder, se aplicável, deverá proceder ao pagamento do Comissionamento dos Participantes Especiais e no respectivo Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, ou instruir o Fundo para que este pague diretamente os Participantes Especiais, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder a título de Comissionamento.

Todos os tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pelo Fundo às Instituições Participantes da Oferta, no âmbito do Contrato de Distribuição ("Tributos") serão integralmente suportados pelo Fundo, de modo que deverão acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que as Instituições Participantes da Oferta recebam tais pagamentos líquidos de quaisquer Tributos, como se tais Tributos não fossem incidentes (gross-up). Para fins da presente cláusula, sem prejuízo de quaisquer outros Tributos que incidam ou venham a incidir sobre os referidos pagamentos, considerar-se-ão os seguintes Tributos: a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS.

o Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, caso entenda adequado, para auxiliarem na distribuição das Cotas da Segunda Emissão ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta").

Será de responsabilidade do Coordenador Líder definir a forma de remuneração dos Participantes Especiais, bem como a efetivação do pagamento ("Comissionamento dos Participantes Especia**is**"), nos termos dos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição que vierem a ser celebrados pelos Participantes Especiais, observado que o montante do Comissionamento dos Participantes Especiais estará limitado ao montante do Comissionamento

Nenhuma outra remuneração será acordada ou paga, direta ou indiretamente, pelo Fundo ao Coordenador Líder e/ou aos Participantes Especial, por força ou em decorrência dos serviços previstos no Contrato de Distribuição ou nos documentos da Oferta.

A Remuneração não inclui os honorários devidos aos assessores jurídicos da Oferta e aos demais prestadores de serviços, os quais deverão ser diretamente contratados e remunerados pelo Fundo, independentemente da liquidação da Oferta. O Coordenador Líder não é, em nenhuma hipótese, responsável pela qualidade e

pelo resultado do trabalho de qualquer dos prestadores de serviços contratados no âmbito da Segunda Emissão e da Oferta, que são empresas ou profissionais independentes já contratados e/ou a serem contratados e remunerados diretamente pelo Fundo.

11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição

As despesas abaixo indicadas serão de arcadas pelo Fundo, com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária:

Custos Indicativos da Oferta[1]	**Base R$[2][3][4]**	**Valor por Cota (R$)**	**% em relação ao preço unitário da Cota**
Comissão de Coordenação e Estruturação	40.000,00	0,14	0,14%
Comissão de Distribuição	675.000,00	2,43	2,43%
Assessores Legais	60.000,00	0,22	0,22%
CVM – Taxa de Registro	9.000,00	0,03	0,03%
Custos de Marketing e Outros Custos	1.253,10	0,00	0,00%
TOTAL	**824.675,10**		

(1) Os custos listados deverão ser integralmente suportados pelo Fundo, com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária.

(2) Valores estimados com base na colocação do Montante Total da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, acrescido de tributos.

(3) Valores estimados.

(4) Os valores descritos foram calculados, conforme o caso, sem o acréscimo de tributos, uma vez que o Fundo realizará o pagamento das comissões acrescidas dos tributos.

Os valores da tabela consideram o Montante Total da Oferta de R$ 30.000.108,83 (trinta milhões, cento e oito reais e oitenta e três centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

O CUSTO UNITÁRIO POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE TOTAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE TOTAL DA OFERTA.

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

Na data deste Prospecto Definitivo, o Fundo não possui ativos pré-determinados para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta. Dessa forma, o pipeline indicativo previsto na seção "3. Destinação de Recursos" deste Prospecto Definitivo é meramente indicativo.

Na data deste Prospecto Definitivo, o Fundo não celebrou qualquer instrumento vinculante que lhe garanta o direito à aquisição de quaisquer ativos pré-determinados com a utilização de recursos decorrentes da Oferta, razão pela qual não foram apresentados os dados solicitados neste item.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS, VIDE SEÇÃO "3.1 DESTINAÇÃO DE RECURSOS E POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO" NA PÁGINA 7 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA

13.1 Regulamento do Fundo

O Regulamento do Fundo é incorporado por referência a este Prospecto Definitivo. Ainda, as informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento do Fundo nos capítulos "Capítulo I – Do Fundo e das Definições", "Capítulo II – Da Administração", "Capítulo III – Da Taxa de Administração", "Capítulo VI – Dos Objetivos do Fundo", "Capítulo VII – Da Política de Investimentos", "Capítulo IX – Do Patrimônio do Fundo", "Capítulo XI – Da Assembleia Geral de Cotistas", "Capítulo XIII – Das Cotas Colocação, Subscrição, Integralização, Emissão e Negociação", "Capítulo XIV – Dos Eventos de Liquidação", "Capítulo XIV – Dos Eventos de Liquidação", "Capítulo XVI – Das Demonstrações Financeiras", "Capítulo XVII – Da Distribuição de Rendimentos" e "Capítulo XIX – Disposições Finais".

As obrigações da Administradora previstas no artigo 30 da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento nos capítulos "Capítulo II – Da Administração".

Para acesso ao Regulamento, consulte: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "HIGH Fundo de Investimento Imobiliário". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível.

Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo II deste Prospecto Definitivo.

13.2 Demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras do Fundo relativas aos três últimos exercícios sociais e os informes mensais, trimestrais e anuais serão disponibilizados para consulta nos seguintes endereços: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "HIGH Fundo de Investimento Imobiliário", clicar em "Fundos.NET" e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras" e os respectivos "Informe Mensal", "Informe Trimestral" e "Informe Anual".

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção no Prospecto Definitivo das informações previstas pela Resolução CVM 160.

Ainda, o último Informe Anual do Fundo, elaborado nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM 472, consta do Anexo VIII deste Prospecto Definitivo.

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones das pessoas envolvidas na oferta

Administradora	**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conj. 41, Sala 2, Pinheiros CEP 05425-020, São Paulo - SP E-mail: fundos@vortx.com.br Telefone: (11) 3030-7177
Gestora	**HIGH ASSET MANAGEMENT LTDA.** Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2.690, sala 1413, Jardim Goiás CEP 74810-100 Goiânia – GO E-mail: anna.lemos@hgicapital.com.br Telefone: (62) 3414-7847
Assessor Jurídico da Oferta	**MANASSERO CAMPELLO ADVOGADOS** Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105, 26º andar, Berrini One, CEP 04571-010 - São Paulo – SP E-mail: stacchini@manasserocampello.com.br Telefone: (11) 3750-3500
Coordenador Líder	**FRAM CAPITAL DTVM S.A.** Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, CEP 01452-000, São Paulo - SP E-mail: coordenadorlider@framcapitaldtvm.com Telefone: (11) 3513-3142 / (11) 3513-3104
Escriturador e Custodiante	**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conj. 41, Sala 2, Pinheiros CEP 05425-020, São Paulo - SP E-mail: fundos@vortx.com.br Telefone: (11) 3030-7177
Auditor Independente dos 3 (três) últimos exercícios sociais	Item não aplicável, nos termos do artigo 65, parágrafo único, da Instrução CVM 555, considerando que o Fundo ainda não possui demonstrações financeiras auditadas.

14.2 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM

QUAISQUER INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, AO COORDENADOR LÍDER E À GESTORA, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.

14.3 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento do Fundo está atualizado e foi concedido em 20 de junho de 2022, sob o código nº 0322079.

14.4 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160

A Administradora prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que **(i)** este Prospecto Definitivo contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; **(ii)** este Prospecto Definitivo foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; **(iii)** as informações prestadas neste Prospecto Definitivo e fornecidas ao mercado durante a Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(iv)** é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Resolução CVM 160.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que **(i)** as informações prestadas pela Administradora, na qualidade de

administrador fiduciário e representante do Fundo, e pela Gestora, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes do registro do Fundo na CVM e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira anexo ao prospecto da Oferta, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(ii)** as informações fornecidas ao mercado durante todo o Período de Distribuição, inclusive as informações eventuais ou periódicas que venham a integrar o Prospecto Definitivo, incluindo as constantes da seção "Viabilidade Econômico-Financeira" na página 40 deste Prospecto Definitivo e as fornecidas para registro do Fundo perante a CVM, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declarou, ainda, que este Prospecto Definitivo **(i)** contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e **(ii)** foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM 160.

A Gestora prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que **(i)** este Prospecto Definitivo contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; **(ii)** este Prospecto Definitivo foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; **(iii)** as informações prestadas neste Prospecto Definitivo e fornecidas ao mercado durante a Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(iv)** é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Resolução CVM 160.

As declarações de veracidade da Administradora, do Coordenador Líder e da Gestora estão anexas a este Prospecto Definitivo nos Anexos IV, V e VI.

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES

Item não aplicável, considerando que a Oferta foi submetida ao rito de registro automático, não sujeito à análise prévia da CVM, conforme previsto no artigo 26, VII, b, da Resolução CVM 160.

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Definitivo, em sua forma consolidada, na forma do Anexo II. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas no Código ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto Definitivo não implica recomendação de investimento.

16.1 Base legal

O **HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Instrução CVM 472 e as disposições legais e regulamentaremos que lhe forem aplicáveis.

16.2 Prazo de duração do Fundo

O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

16.3 Política de divulgação de informações

A Administradora publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores (https://www.vortx.com.br) e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Prospecto Definitivo.

As informações abaixo especificadas serão remetidas pela Administradora à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

A Administradora 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 472;

(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 472;

(iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (a) as demonstrações financeiras; (b) o parecer do auditor independente do Fundo; e (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

(iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

(v) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária; e

(vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

(i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

(ii) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral 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 do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

(v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e

(vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM 472.

A Administradora manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores cópia do Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

A Administradora deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM 472, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

A Administradora deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pela Administradora, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta no Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio eletrônico ou de correspondência física.

Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas no Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas à Administradora por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja **(i)** previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados da Administradora; ou **(ii)** assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave pública.

16.4 Política de amortização e de distribuição de resultados

Semestralmente, a Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, se houver, 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.

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

Observando o disposto acima, eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

A Administradora poderá decidir/recomendar pelo reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos Ativos Imobiliários, dos Ativos de Liquidez e Imóveis da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos imóveis integrantes de sua carteira.

A Administradora poderá, observada a Distribuição de Rendimentos, reinvestir os recursos desinvestidos em quaisquer Ativos Imobiliários e/ou em Outros Ativos, mediante orientação do Consultor Imobiliário.

O percentual mínimo de 95% (noventa e cinco por cento) a que se refere o parágrafo 1º do Artigo 56 do Regulamento será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º do Artigo 56 do Regulamento os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia do mês anterior ao da apuração do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante

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

Os pagamentos que forem programados para serem realizados seguirão os seus procedimentos e abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, mesmo que algum Cotista se encontre inadimplente.

16.5 Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço

A "Taxa de Administração" será composta pelo somatório das remunerações devidas à Administradora, à Consultora, ao Escriturador, ao Custodiante e aos demais prestadores de serviços do Fundo conforme descrito nos parágrafos abaixo.

Os valores mínimos mencionados nos parágrafos abaixo serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo, contados da data da primeira integralização de Cotas.

Administradora

À Administradora será devido uma remuneração anual de 0,20% (vinte centésimos por cento). Sendo assegurado à Administradora uma remuneração mínima mensal equivalente a R$ 10.000,00 (dez mil reais) nos três primeiros meses do Fundo e R$12.000,00 (doze mil reais) a partir do quarto mês. No entanto, caso venham a compor a carteira do fundo ativos imobiliários em desenvolvimento, será devido uma remuneração anual de 0,22% (vinte e dois centésimos por cento). Sendo assegurado à Administradora uma remuneração mínima mensal equivalente a R$ 12.000,00 (doze mil reais).

Para fins do cálculo da Taxa de Administração no período em que as Cotas ainda não tenham integrado índice de mercado, utilizar-se-á o valor do patrimônio líquido do Fundo.

A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente à Administradora, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Gestora

À Gestora será devido uma remuneração anual de 1,30% (um por cento e trinta centésimos) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, sendo assegurado à Gestora uma remuneração mínima mensal equivalente a R$ 5.000,00 (cinco mil reais)

Taxa de Escrituração

Adicionalmente, será devido ao Escriturador, pela prestação dos serviços de escrituração das cotas do Fundo, R$2.000,00 (dois mil reais) mensais acrescidos do custo por cotista, conforme faixa escalonada constante nas regras de valores da tabela abaixo:

De	Até	Valor
0	2.000	R$ 1,40
2.000	10.000	R$ 0,95
>	10.000	R$ 0,40

Quando aplicável, os valores acima serão acrescidos de:

a. Envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as cotas forem escriturais e deixarem de ser negociadas na Bolsa);

b. Cadastro de cotistas no sistema de escrituração da Administradora, custo unitário de R$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que as cotas forem escriturais;

c. Envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente, custo individual de R$ 0,50 (cinquenta centavos), acrescido de custos de postagens; e

d. Custo adicional mensal de R$ 500,00 (quinhentos reais) por classe de cotas (a partir da 3º classe).

Custodiante

Caso seja necessária a contratação de banco liquidante para o Fundo, a ele será devida a remuneração de R$1.200,00 (mil e duzentos reais) mensais, ficando certo de que esta última remuneração só será paga caso as Cotas do Fundo sejam listadas na B3 ("Taxa de Custódia").

16.6 Breve histórico dos terceiros contratados em nome do Fundo

Perfil da Administradora

A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. foi autorizada a administrar carteiras de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM nº 550/15 em 08/01/2016 por meio do Ato Declaratório nº 14.820; a realizar custódia de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM nº 542/13 em 01/09/2016 por meio do Ato Declaratório nº 15.208; e a realizar escrituração de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM nº 543/13 em 07/12/2016 por meio do por meio do Ato Declaratório nº 15.382.

Perfil da Gestora

A Highpar é uma boutique de investimentos com o propósito de ser inspiração para investidores e empreendedores nas suas realizações. Fundada em 2008 como um pequeno familly office, teve sua atuação ampliada a partir de 2018 para se tornar uma Boutique de Investimentos especializada em serviços financeiros independentes e investimentos alternativos de lastro real, aproveitando da experiência de um dos sócios fundadores, Rodrigo Meirelles, que sempre pautou sua carreira de mais de 20 anos de atuação, tendo construído uma história de sucesso e excelência, além de ter criado acesso a um amplo leque de oportunidades de negócios e de relacionamentos.

16.7 Regras de tributação do Fundo

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Definitivo. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores e os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Definitivo para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Para fins do disposto abaixo:

"IOF/Títulos" significa o Imposto sobre Operações Financeiras – Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado ("Decreto 6.306").

"IOF/Câmbio" significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

"IR" significa o Imposto de Renda.

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: **(i)** dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e **(ii)** a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de **(i)** 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou **(ii)** 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Decreto 6.306. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

C) IR

O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: **(i)** a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e **(ii)** alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

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

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("Instrução RFB 1.585"), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e

b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O IR pago será considerado: **(i)** definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e **(ii)** antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social ("PIS") e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS").

Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, o Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: **(i)** esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(ii)** a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e **(iii)** as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil.

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que **(i)** não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e **(ii)** aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida ("JTF"), aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item "Destinação de Recursos" acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos Imobiliários: **(i)** letras hipotecárias; **(ii)** CRI; **(iii)** letras de crédito imobiliário; e **(iv)** cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora e/ou da Gestora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao Cotista a pessoa física: **(i)** os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e **(ii)** a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao Cotista a pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei 6.404.

O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

A ADMINISTRADORA E A GESTORA NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.

ANEXOS

ANEXO I INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ/MF sob o nº 41.778.415/0001-78 REALIZADA EM 18 DE ABRIL DE 2023 ("Fundo")

DATA, HORA E LOCAL: 18 de abril de 2023, às 10 horas, na sede social da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, administradora Fundo, com endereço na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Administradora").

PRESENÇA: Presentes os cotistas detentores da totalidade das cotas do Fundo, conforme as assinaturas constantes da lista de presença arquivada na sede da Administradora.

MESA: Ariane Verrone Iannarelli ("Presidente"); Fernanda Vital Rohrs ("Secretária").

CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação em razão da presença dos cotistas representando a totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ("Cotistas").

ORDEM DO DIA E DELIBERAÇÃO: Foi deliberado pelos cotistas presentes, representantes da totalidade das cotas do Fundo em circulação, sem quaisquer ressalvas:

(i) Aprovar a majoração da remuneração do Gestor que passará a ser 1,3% a.a. com o mínimo de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), com a correspondente alteração do item (ii) do parágrafo 1º do artigo 8º do Regulamento que passará a vigorar conforme trecho abaixo:

"(ii) ao Gestor será devido uma remuneração de 1,30% a.a. (um inteiro e trinta centésimos por cento ao ano) com um mínimo mensal equivalente a R$ 5.000,00 (cinco mil reais).!

(ii) Aprovar a inclusão do §1º e §2º no art. 38 do Regulamento, a fim de prever a amortização por deliberação do gestor, que passará a vigorar conforme segue:

*"**Parágrafo 1º:** As Cotas poderão ser amortizadas, a critério do Administrador sob única e exclusiva orientação do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido.*

***Parágrafo 2º** A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo."*

(iii) Aprovar a alteração do Regulamento que passará a viger, a partir de 20 de abril de 2023, na forma do Anexo I a este instrumento;

(iv) Aprovar a 2ª emissão de cotas do Fundo, que será objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160 ("Oferta"), compreendendo (a) a emissão de cotas seniores da segunda série ("Cotas Seniores"), nos termos do parágrafo 1º do artigo 37, que passarão a viger nos termos indicados no respectivo suplemento, ora aprovado nos termos do Anexo II à presente Ata; e (b) a emissão de cotas subordinadas ("Cotas Subordinadas"), nos termos do parágrafo 2º do artigo 37, que passarão a viger nos termos indicados no respectivo suplemento, ora aprovado nos termos do Anexo III à presente Ata;

(v) Aprovar a contratação da FRAM CAPITAL DTVM S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.673.855/0001-25, para atuar na condução da Oferta das Cotas Seniores e das Cotas Subordinadas, a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, sob o regime de melhores esforços de colocação; e

(vi) Ratificar todos e quaisquer atos até então adotados e todos e quaisquer documentos até então assinados pelo Gestor para a implementação das ofertas.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, o Presidente colocou a palavra à disposição dos presentes e, como ninguém manifestou interesse em fazer uso dela, suspendeu a sessão pelo tempo necessário à lavratura desta ata, a qual, depois de lida e achada conforme, foi assinada por todos os presentes.

Assinado eletronicamente por:
Ariane de Carvalho Salgado Verrone Iannarelli
CPF: 405.325.768-96

CERTDOX

Ariane Verrone Iannarelli
Presidente

Assinado eletronicamente por:
Fernanda Vital Silva Rohrs
CPF: 453.511.068-92

CERTDOX

Fernanda Vital Rohrs
Secretária

Assinado eletronicamente por:
Ariane de Carvalho Salgado Verrone Iannarelli
CPF: 405.325.768-96

CERTDOX

Assinado eletronicamente por:
Fernanda Vital Silva Rohrs
CPF: 453.511.068-92

CERTDOX

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administradora

LISTA DE PRESENÇA DO HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF sob o nº 41.778.415/0001-78
REALIZADA EM 18 DE ABRIL DE 2023

NOME/DENOMINAÇÃO	ASSINATURA
HGI CREDITOS IMOBILIARIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	Electronically signed by: Murillo Bonfim Santos CPF: 004.945.491-90 CERTDOX
HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR	Electronically signed by: Murillo Bonfim Santos CPF: 004.945.491-90 CERTDOX

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO
HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF Nº 41.778.415/0001-78
REALIZADA EM 18 DE ABRIL DE 2023

ANEXO I

REGULAMENTO DO HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF sob o nº 41.778.415/0001-78

São Paulo, 20 DE ABRIL DE 2023

REGULAMENTO DO HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF sob o nº 41.778.415/0001-78

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

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

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

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

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

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

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

"**Ativos Imobiliários**": aplicação em empreendimentos imobiliários sugeridos pelo Consultor Imobiliário, a critério do Administrador e independentemente de deliberação em assembleia geral, mediante aquisição (i) diretamente, por meio da aquisição de (a) imóveis localizados em território nacional, preferencialmente prontos, ou em projetos e/ou em fase de construção, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação, (b) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis e (c) certificados de recebíveis imobiliários, desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, e (ii) indiretamente, por meio da aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs, (b) aquisição de cotas de FIP, ou cotas de outros FII que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs.

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

"**BACEN**": Banco Central do Brasil;

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

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

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

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

"**Código ANBIMA**": Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimento;

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

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

"**Consultor Imobiliário**": O Fundo poderá contratar Consultor Imobiliário que será responsável pela gestão, consultoria e assessoria técnica na análise das atividades relacionadas aos Ativos Imobiliários, de acordo com as regras e obrigações estabelecidas no *Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária*, celebrado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário.

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

"**Cotas Sênior**": Significam as Cotas da classe "sênior", cujos termos e condições estão descritos no capítulo VIII deste Regulamento;

"**Cotas Subordinadas**": Significam as Cotas da classe "subordinada", cujos termos e condições estão descritos no capítulo VIII deste Regulamento;

"**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, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto

Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social;

"**CVM**": Comissão de Valores Mobiliários – CVM;

"**Data da 1ª Integralização de Cotas**": Data da primeira integralização de Cotas que deverá ser efetuada em moeda corrente nacional e/ou mediante integralização de bens e direitos, em uma conta de titularidade do Fundo ou em Ativos Imobiliários;

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

"**Distribuição de Rendimentos**": Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 56, parágrafo 1º, deste Regulamento;

"**Escriturador**": **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social;

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

"**FII**": Fundo de Investimento Imobiliário;

"**FIP**": Fundo de Investimento em Participações;

"**Fundo**": **HIGH FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIO;**

"**Gestor**": **HIGH ASSET MANAGEMENT LTDA** sociedade com sede na Avenida Deputado Jamel Cecílio nº 2690, sala 1413, Jardim Goiás, Goiânia /GO, CEP 74810-100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.036.300/0001-69, credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM pelo Ato Declaratório nº 20.019, expedido em 01 de agosto de 2022, neste ato representado na forma do seu contrato social;

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

"**Instituições Financeiras Autorizadas**": São as instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"**Outros Ativos**": São os seguintes ativos:

(i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

(ii) cotas de outros FII;

(iii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;

(iv) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos

(v) creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIIs e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor letras hipotecárias (LH) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas;

(vi) letras de crédito imobiliário (LCI) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas; e

(vii) 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.

"**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;

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

"**Prazo de Duração**": indeterminado;

"**Regulamento**": O presente regulamento do Fundo;

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

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

"**Público Alvo**": O Fundo será formado por investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, observado que a qualquer tempo o Administrador está autorizado, independentemente de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, a registrar as Cotas de emissão do Fundo perante a B3 para fins de negociação no mercado secundário para o público em geral, na forma autorizada pelo Resolução 160, respeitado o prazo de 6 (seis) meses, hipótese em que as Cotas passarão a ser destinadas 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 n.º 4.373, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor;

"**Razão de Subordinação**": é a proporção mínima obrigatória de 10% (dez por cento) de Cotas Subordinadas, em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo, a ser apurada diariamente pelo Administrador, respeitado, contudo, o período de carência de 06 (seis) meses iniciais após o

início das atividades do Fundo, em que poderá haver desenquadramentos em relação a proporção mínima acima mencionada;

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

"**Suplemento**": é qualquer suplemento a este Regulamento, que descreverá as características específicas de cada emissão de Cotas Seniores e Cotas Subordinadas; e

"**Taxa de Administração**": Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 8º deste Regulamento.

Parágrafo 2º: O Fundo destina-se exclusivamente ao Público-Alvo.

CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

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

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

a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio único e exclusivo do Fundo;
b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;

c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

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

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

IV - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parágrafo 1º: As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pelo Administrador, nos termos do artigo 7º, abaixo.

Parágrafo 2º: O Administrador contratará para a prestação dos serviços de gestão, gestor devidamente habilitado, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, cujas condições da prestação de serviço serão tratadas no Contrato de Prestação de Serviços de Gestão a ser firmando entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Gestor.

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

Parágrafo 1º: Cabe, ainda, ao Gestor observada a recomendação do Consultor Imobiliário, realizar a gestão profissional dos Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, indicar ao Administrador a aquisição ou alienação, gerir e acompanhar, em

nome do Fundo, os referidos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos de Liquidez, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.

Parágrafo 2º: Caberá ao Gestor observada a recomendação do Consultor Imobiliário, a decisão sobre a aplicação de recursos do Fundo (enquanto não investido em Ativos Imobiliários ou distribuído aos Cotistas) em Outros Ativos.

Artigo 7º Cabe ao Gestor, observada a recomendação do Consultor Imobiliário, a realização das seguintes atividades:

I – Originação, análise, estruturação e diligência de investimentos em Ativos Imobiliários e Outros Ativos para o Fundo;
II - Assinatura de todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos, em nome do Fundo;
III - Gerenciamento de processos relacionados à securitização de créditos imobiliários oriundos de Ativos Imobiliários do Fundo, a ser executada por meio de terceiros contratados pelo Fundo;
IV - Monitoramento de investimentos do Fundo em Ativos Imobiliários e em Outros Ativos;
V - Execução de estratégias de desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários e Outros Ativos detidos pelo Fundo;
VI - Elaboração de propostas de investimento, reinvestimento e/ou desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos para discussão interna, entre os membros de sua equipe;
VII – Elaboração e envio aos Cotistas de relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhamentos relativos a ativos e passivos integrantes da carteira do Fundo;
VIII - Realização de propostas de emissão de novas Cotas, sujeitas à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ou por Ato do Administrador, nos termos do artigo 15, parágrafo primeiro abaixo;
IX - Votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos detidos pelo Fundo, sempre no melhor interesse dos Cotistas e envidando máximos esforços para na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor ao Fundo.

CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 8º A Taxa de Administração será composta pelo somatório das remunerações devidas à Administradora, à Gestora, ao Escriturador, ao Custodiante e aos demais prestadores de serviços do Fundo conforme descrito nos Parágrafos abaixo:

(i) ao Administrador será devida uma remuneração anual de 0,20% (vinte centésimos por cento). Sendo assegurado ao Administrador uma remuneração mínima mensal equivalente a R$ 10.000,00 (dez mil reais) nos três primeiros meses do Fundo e R$12.000,00 (doze mil reais) a partir do quarto mês.

Parágrafo 1º: No entanto, caso venham a compor a carteira do fundo ativos imobiliários em desenvolvimento, será devido uma remuneração anual de 0,22% (vinte e dois centésimos por cento). Sendo assegurado ao Administrador uma remuneração mínima mensal equivalente a R$ 12.000,00 (doze mil reais).

(ii) ao Gestor será devido uma remuneração de 1,30% a.a. (um inteiro e trinta centésimos por cento ao ano) com um mínimo mensal equivalente a R$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Parágrafo 2º: Adicionalmente, será devido ao Escriturador, pela prestação dos serviços de escrituração das cotas do Fundo, R$2.000,00 (dois mil reais) mensais acrescidos do custo por cotista, conforme faixa escalonada constante nas regras de valores da tabela abaixo:

De	Até	Valor
0	2.000	R$ 1,40
2.000	10.000	R$ 0,95
>	10.000	R$ 0,40

Quando aplicável, os valores acima serão acrescidos de:

a. Envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as cotas forem escriturais e deixarem de ser negociadas na Bolsa);

b. Cadastro de cotistas no sistema de escrituração do Administrador, custo unitário de R$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que as cotas forem escriturais;

c. Envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente, custo individual de R$ 0,50 (cinquenta centavos), acrescido de custos de postagens; e

d. Custo adicional mensal de R$ 500,00 (quinhentos reais) por classe de cotas (a partir da 3º classe).

Parágrafo 3º: Caso seja necessária a contratação de banco liquidante para o Fundo, a ele será devida a remuneração de R$1.200,00 (mil e duzentos reais) mensais, ficando certo que esta última remuneração só será paga caso as Cotas do Fundo sejam listadas na B3 ("Taxa de Custódia").

Parágrafo 4º: Os valores mínimos mencionados no caput serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo, contados da data da primeira integralização de Cotas.

Artigo 9º Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal ou Assembleia Geral, às quais seja exigida a presença física, será devida uma remuneração adicional ao Administrador, equivalente à R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho por profissional do Administrador dedicado a tais atividades.

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

CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

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

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

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

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

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

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

Parágrafo 6º: 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 7º: 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 8º: O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 3º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do

Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 9º: Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO V – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 12 As atividades de custódia, tesouraria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, assim como as atividades de escrituração das Cotas do Fundo serão realizadas pelo próprio Administrador, sendo admitido, no entanto, que o Administrador contrate, a qualquer momento, terceiros devidamente habilitados para prestarem esses serviços, independente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas neste sentido e sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do Diretor responsável pela supervisão do Fundo.

Parágrafo Único. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente ao Administrador, devidamente credenciado pela CVM para o exercício da atividade de gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.819, de 8 de janeiro de 2016, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

Artigo 13 Adicionalmente, para o exercício de suas atribuições o Administradora poderá contratar, às expensas do Fundo:

I - Distribuição de cotas;

II - Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e, se for o caso, o gestor do Fundo, caso contratado, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos nas cadeias produtivas agroindustriais e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

III - Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos nas cadeias produtivas agroindustriais integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis ou bens/produtos e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV - Formador de mercado para as cotas do Fundo, desde que prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

Parágrafo 1º - É vedado ao Administrador, Gestor e/ou consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo.

Parágrafo 2º - Os serviços de distribuição de Cotas de cada emissão do Fundo, poderá ser prestado pelo Administrador, pelo Gestor, se houver, ou poderão ser prestados por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente contratado pelo Administrador para esse fim, desde que aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, ou desde que não sejam remunerados diretamente pelo Fundo, com exceção à Primeira Emissão de Cotas, nos termos do Ofício-Circular CVM/SIN/Nº 5/2014, item 6.3.9.

Artigo 14 Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

CAPÍTULO VI – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 15 É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo VII abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos (i) nos Ativos Imobiliários, podendo se utilizar de alavancagem por meio de cessão de créditos imobiliários oriundos destes. Tais investimentos deverão ser rentabilizados mediante (a) pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, e/ou (b) aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo (b.1) da valorização dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos; (b.2) da alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos e/ou (b.3) da amortização de passivo decorrente de cessão de créditos oriundos dos Ativos Imobiliários, com recursos advindos de sua exploração, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 16 O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição de Ativos Imobiliários. Os recursos restantes à aquisição de Ativos Imobiliários, serão investidos em Outros Ativos e/ou Ativos de Liquidez e utilizados para o pagamento de despesas do Fundo previstas no artigo 51, abaixo.

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

Parágrafo 2º: O Fundo poderá ceder a terceiros, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos imóveis, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários.

Parágrafo 3º: Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do seu Patrimônio Líquido em único Ativo Imobiliário.

Parágrafo 4º: A alteração da Política de Investimento dependerá de alteração ao presente Regulamento e de aprovação de Cotistas detentores da maioria dos votos dos Cotistas presentes, observados os quóruns previstos nos itens I e II do §1º do artigo 20 da Instrução CVM nº 472/08.

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

Artigo 18 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor e/ou Consultor Imobiliário, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

Parágrafo 2º: Consideram-se pessoas ligadas:

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

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

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

CAPÍTULO VIII – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 20 Poderão constar do patrimônio do Fundo:

I – Ativos Imobiliários e urbanos;
II – Outros Ativos; e
II –Ativos de Liquidez.

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

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

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

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

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

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

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

Parágrafo Único: O objetivo e a política de investimentos do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

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

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

Parágrafo 2º: A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO**.

Parágrafo 3º: - As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia do Administrador, do Consultor Imobiliário ou de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Parágrafo 4º: - O Administrador e o Consultor Imobiliários não poderão ser responsabilizadas por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo o Administradora e o Consultor Imobiliário responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro grosseiro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

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

- Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:

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

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

- Riscos do Fundo:

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

(iv) Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos: Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese

alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

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

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

(vii) Risco de Liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da Primeira emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM 30/21, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

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

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

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

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

(xii) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral: Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

(xiii) Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores: É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores

mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

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

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

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

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

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

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

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

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

(xv) Risco regulatório. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro,

no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

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

- Risco dos Ativos Imobiliários:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(xxvii) Risco de Descontinuidade: A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperavam ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou o Administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

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

(xxix) Risco de Conflito de Interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

- Outros Riscos:

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

Artigo 25 As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da instituição responsável pela distribuição pública das Cotas, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

CAPÍTULO XI – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 26 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, sem prejuízo da possibilidade de deliberação por Ato do Administrador como disposto no artigo 15, parágrafo 1º;
III - deliberar sobre a alteração deste Regulamento, ressalvada a hipótese prevista neste artigo 26, parágrafo 2º deste Regulamento;
IV - deliberar sobre a destituição e/ou substituição do Administrador, bem como sobre a escolha de seu substituto;
V - deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
VI - deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;
VII - deliberar sobre as eventuais reavaliações dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, que não as avaliações periódicas previstas na regulamentação aplicável;
VIII - alteração do Prazo de Duração do Fundo;
IX – deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
X - eleição e destituição do Representante dos Cotistas, bem como sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
XI - apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
XII - deliberar sobre a alteração da Política de Investimento do Fundo;
XIII - aprovar os atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável;
XIV – alteração da Taxa de Administração, observado o disposto no artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08; e
XV - deliberação de eventos que, a critério do Consultor imobiliário, impliquem manifestação de vontade do Fundo em relação à continuidade do investimento feito nos Ativos Imobiliários

Parágrafo 2º: Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada pelo Administrador, no prazo de 30 (trinta) dias contados da respectiva alteração; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo; e (iii) envolver redução da Taxa de Administração, se houver., o que deverá ser objeto de ampla divulgação aos Cotistas em seu site e nos sites da CVM/Fundos.Net, de acordo com a legislação aplicável.

Artigo 27 A Assembleia Geral de Cotistas quando convocada poderá ser feita mediante consulta formal ou presencialmente. Em ambas as hipóteses, será convocada pelo Administrador mediante a divulgação de carta consulta ou edital de convocação, conforme o caso, nos sites do Administrador e da CVM/Fundos.Net, de acordo com a legislação aplicável.

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

Artigo 28 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita (i) com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data realização da Assembleia ou da data da apuração dos votos, conforme o caso, no caso da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e (ii) com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência, 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 2º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com o anúncio de primeira convocação ou carta, conforme o caso, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Artigo 29 acima.

Parágrafo 3º: Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas, quando realizada de forma presencial, 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, quando realizada presencialmente, bem como recebidos votos de todos os Cotistas, quando realizada mediante consulta formal.

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

Parágrafo 6º: Nas Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 5º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 58, inciso III, alíneas "a" a "c" do presente Regulamento, sendo que as informações referidas no art. 58, III, também deste Regulamento, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da referida Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 29 A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do 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 do artigo 28 acima.

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

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

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

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

Parágrafo 5º: Caso os Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 2º acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos no parágrafo 5º do artigo 28 deste Regulamento, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no parágrafo 3º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 30 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

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

Parágrafo 2º: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos III, IV, V, VI, VIII, XI e XIII do parágrafo 1º do artigo 26 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 Assembleias Geral de Cotistas que trate das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

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

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

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

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

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

I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV do Parágrafo 6º acima;
II – no caso do inciso V do Parágrafo 6º acima, todos os subscritores das Cotas do Fundo forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o Laudo de Avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de1976; 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 31 Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Artigo 32 Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia Geral de Cotistas somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado, conforme o caso.

CAPÍTULO XII - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 33 A Assembleia Geral de Cotistas poderá nomear até 3 (três) Representante(s) dos Cotistas, com mandato unificado de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

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

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

Parágrafo 2º: A destituição do Representante dos Cotistas será feita pela Assembleia Geral, nos termos do item X, do artigo 26, acima.

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

Artigo 34 Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

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

Artigo 35 Compete ao(s) Representante(s) dos Cotistas exclusivamente:

I – fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
II – emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos da legislação vigente –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
III – denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrir, e sugerir providências úteis ao Fundo;
IV – analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
V – examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
VI – elaborar relatório que contenha, no mínimo:
a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo por ele detida;
c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e

VII – exercer as atribuições descritas neste artigo 36 durante a liquidação do Fundo.

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

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

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

Parágrafo 4º: Os pareceres e opiniões do(s) Representante(s) dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do 39, acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

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

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

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

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

Artigo 36 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 35 deverão incluir:

I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 34 acima; e

II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº472/08.

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

Artigo 37 O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, dividida em 02 (duas) classes: as Cotas Seniores e as Cotas Subordinadas, 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 1º: As Cotas Seniores podem ser emitidas em mais de 1 (uma) série, e têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns, observado os termos e condições específicos, conforme determinado nos respectivos Suplementos:

I. prioridade no recebimento de rendimentos e amortização em relação às Cotas Subordinadas, observado o disposto neste Regulamento;

II. seu valor unitário será calculado todo Dia Útil para efeito de definição de seu valor de amortização, observados os critérios definidos neste Regulamento;

III. direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, observadas as disposições deste Regulamento, sendo que cada Cota Sênior corresponderá 1 (um) voto;

IV. somente podem ser integralizadas em moeda corrente nacional.

Parágrafo 2º As Cotas Subordinadas têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns:

I. subordinam-se às Cotas Seniores para fins de recebimento de rendimentos e amortização, , observado o disposto neste Regulamento;

II. seu valor unitário será calculado todo Dia Útil para efeito de definição de seu valor de amortização, observados os critérios definidos neste Regulamento;

III. serão amortizadas, conforme o caso, observado a Razão de Subordinação e a preferência das Cotas Seniores;

IV. direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, observadas as disposições deste Regulamento, sendo que cada Cota Subordinada corresponderá 1 (um) voto; e

V. podem ser integralizadas em moeda corrente nacional.

Parágrafo 3º: Benchmark: O Fundo buscará atingir, para as Cotas Seniores, a rentabilidade equivalente à 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI over extra grupo - Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela B3, no

Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br), expressa na forma percentual ao ano, acrescido de sobretaxa (spread) equivalente a 2% (dois por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de acordo com a fórmula prevista abaixo ("Benchmark").

I. O Benchmark objetivado pelo Fundo, para as Cotas Seniores, dependerá da performance dos ativos que integram a carteira do Fundo, de forma que não há qualquer garantia de rentabilidade, bem como que o Benchmark seja atingido, nada podendo os Cotistas reclamar a esse título.

II. O Benchmark será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Benchmark = \left[\left(\frac{DI_{t-1}}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}}\right] \times \left[\left(\frac{Spread_{Sn}}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}}\right] - 1$$

Onde:

DIt-1 é a Taxa DI referente ao Dia Útil anterior à data "t". Exemplo: se a Taxa DI for 10,00% (dez por cento), então, DIt-1 = 10,00 (dez);

SpreadSn é o spread da meta de remuneração Cotas Seniores, expresso na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Exemplo: se o Fator Spread for 2,00% (dois por cento) ao ano, então, SpreadSn = 2,00 (dois);

Artigo 38: As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

Parágrafo 1º: As Cotas poderão ser amortizadas, a critério do Administrador sob única e exclusiva orientação do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido.

Parágrafo 2º A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo.

Parágrafo 3º: O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da Primeira Emissão de Cotas, nos termos abaixo.

Parágrafo 4º: No âmbito da Primeira Emissão de Cotas, serão admitidas (a) até 180.000 (cento e oitenta mil) Cotas Seniores, com valor de emissão de R$ 100,00 (cem reais), totalizando R$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais); e (b) até 20.000 (vinte mil) Cotas Subordinadas, com valor de emissão de R$ 100 (cem reais), totalizando R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais).

Parágrafo 5º: Desde que com o propósito de restabelecer a Razão de Subordinação em caso de captação de novas Cotas Seniores, o Administrador poderá deliberar por realizar novas emissões Cotas Subordinadas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, na forma do parágrafo 4° abaixo.

Parágrafo 6º: Novas emissões de Cotas. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas Seniores do Fundo e, sempre que necessário para reestabelecer a Razão de Subordinação, das Cotas Subordinadas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) ("Capital Autorizado").

Parágrafo 7º: Será admitida a distribuição parcial de cotas da Primeira Emissão, respeitado o montante mínimo de (a) 9.000 (nove mil) Cotas Seniores equivalente a R$ 900.000,00 (novecentos mil reais); e (b) o montante mínimo de 1.000 (um mil) Cotas Subordinadas equivalente a R$ 100.000,00 (cem mil reais), nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400 c/c artigo 5º-A da Instrução CVM 476. As cotas da Primeira Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de distribuição da Primeira Emissão serão canceladas.

Parágrafo 8º: As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução nº 476/09 ("Oferta"), a qual será realizada e liderada diretamente pelo Administrador no âmbito da 1ª distribuição de Cotas do Fundo, em regime de melhores esforços, podendo contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento e nos demais documentos a serem celebrados no âmbito da Oferta.

Parágrafo 9º: No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimento, conforme o caso, que conterão todas as disposições referentes ao valor comprometido de cada Cotista em relação ao Fundo e à sua forma e prazo de integralização.

Parágrafo 10º: A integralização de Cotas pelos Cotistas, até o valor comprometido, deverá ocorrer em até 10 (dez) dias úteis contados do recebimento da chamada de capital a ser enviada pelo Administrador mediante o envio de correspondência com aviso de recebimento ou correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento ("Chamada de Capital"), sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, observado o descrito no Compromisso de Investimento.

Parágrafo 11º: As Chamadas de Capital para integralizações de Cotas ocorrerão no momento e nos montantes determinados pelo Administrador, conforme instruções do Gestor, nos termos deste Regulamento, dos boletins de subscrição e nos Compromissos de Investimento firmados pelos Cotistas, os quais ficarão obrigados a pagar o valor estabelecido em cada Chamada de

Capital, de acordo com as instruções do Administrador e o disposto no boletim de subscrição e no Compromisso de Investimento firmados pelos Cotista.

Parágrafo 12º: O Cotista inadimplente ficará constituído em mora de pleno direito, respondendo por quaisquer perdas e danos que causar ao Fundo. Sem prejuízo do disposto acima, o Cotista inadimplente terá seus direitos políticos e econômicos suspensos até: (i) a data em que for quitada a obrigação do Cotista inadimplente; ou (ii) a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro. Neste sentido, durante o período em que estiver inadimplente, o Cotista inadimplente ficará impedido de votar com relação à totalidade das Cotas subscritas, integralizadas ou não integralizadas pelo respectivo Cotista inadimplente, e não terá direito ao recebimento de qualquer valor a ser pago pelo Fundo.

Parágrafo 13º: No âmbito da Primeira Emissão, para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das Cotas, na primeira data de liquidação, será de R$ 100,00 (cem reais) por cada classe de Cota. Nas demais datas de liquidação da Primeira Emissão o valor unitário das Cotas será o valor de cada classe de Cota, Sênior ou Subordinada, em vigor na data de disponibilização dos recursos.

Parágrafo 14º: Na liquidação de Cotas da Primeira Emissão do Fundo deve ser utilizado o valor de cada classe de Cotas em vigor no fechamento do dia útil anterior ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

Parágrafo 15º: Não haverá valor mínimo para subscrição por Cotista, e tampouco valor individual máximo de subscrição por investidor, ficando desde já ressalvado que se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo 16º: O Administrador não dispõe de mecanismos para evitar alterações do tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a este, conforme termos do parágrafo 11º acima.

Parágrafo 17º: O Cotista que não fizer o pagamento nas condições previstas neste Regulamento, no Compromisso de Investimento ou no respectivo Boletim de Subscrição, conforme o caso, ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de seu débito, acrescido das penalidades previstas no Compromisso de Investimento ou no respectivo Boletim de Subscrição, conforme o caso.

Parágrafo 18º: As Cotas poderão ser admitidas à negociação no mercado de bolsa ou mercado de balcão organizado, administrado e operacionalizado pela B3.

Artigo 39 As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador, e o extrato da conta de depósito comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Artigo 40 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 41 Após o encerramento da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas, observando o Capital Autorizado ou mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pela maioria simples de votos dos Cotistas presentes, nos termos do artigo 26, parágrafo 1º, inciso II, deste Regulamento ou por Ato do Administrador, na forma do artigo 15, parágrafo 2º acima, incluindo, mas não se limitando a, situações que possam requerer (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários de forma a manter seu valor econômico, (ii) a cobertura de eventuais contingências do Fundo, (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (iv) para aquisição de novos Ativos Imobiliários para o Fundo.

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

Parágrafo 3º: As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotistas, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 4º: A Assembleia Geral de Cotistas ou Ato do Administrador que deliberar sobre novas emissões de Cotas por classe definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável, respeitando-se o quanto disposto no Artigo 38 e respectivos parágrafos, acima, deste Regulamento.

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

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

Artigo 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 A integralização das Cotas deverá ser feita nos termos do Boletim de Subscrição e Compromissos de Investimento (quando aplicável) em moeda corrente nacional em uma conta de titularidade do Fundo, e/ou (ii) Ativos Imobiliários, bem como em direitos reais sobre estes, nos termos dos artigos 11 e 12 da Instrução CVM nº 472/08, 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 O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

Artigo 47 O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

I - caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso "vi" do parágrafo 1º do artigo 26 deste Regulamento;
II - desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários;
III - descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas não nomeie instituição administradora habilitada para substituir o Administrador ou por qualquer motivo a Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim não seja instalada nos termos deste Regulamento; e
IV - demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

Artigo 48: Na hipótese de liquidação do Fundo, mediante indicação do Administrador e aprovação da Assembleia Geral de Cotistas , a liquidação do Fundo será feita de uma das formas a seguir, levando-se e, consideração a opção que possa gerar maior resultado aos Cotistas: (i) venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados; (ii) venda dos demais Ativos, bens e/ou direitos mediante operações privadas ou em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, desde que negociáveis em bolsa ou balcão organizado ou (ii) entrega dos Ativos integrantes da carteira do Fundo ao Cotistas, nos termos do parágrafo seguinte.

Artigo 49: Será permitida a liquidação do Fundo mediante a entrega, aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, desde que tal procedimento seja aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, devendo tais valores serem avaliados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, normas aplicáveis e Instrução CVM nº 516, exceto se de outra forma for determinado pela Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Único: Realizada a venda dos Ativos do Fundo, o produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias após a conclusão da totalidade das vendas e o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

Artigo 50 Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou ainda na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas.

Parágrafo 1º: Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, serão dados em pagamento aos Cotistas bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 51 Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

I - a Taxa de Administração;
II - taxas, inclusive decorrentes de registros e de comunicações a órgãos reguladores, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
III - gastos com correspondência, comunicações, publicações e outros expedientes de interesse do Fundo, tais como registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e editais, formulários e informações periódicas previstos neste Regulamento ou na legislação pertinente;
IV - gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda e distribuição;
V - honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

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

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

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 acima;
II - pagamento de rendimentos aos Cotistas;
III - pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e
IV – formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

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

CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 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 Imobiliários do Fundo para atualização de seus valores.

CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

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 primeira emissão do Fundo.

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

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

Parágrafo 5º: Cascata de Pagamentos: O Fundo, sujeito à disponibilidade de caixa, deverá observar a seguinte ordem prioritária de pagamentos na distribuição de rendimentos da carteira do Fundo, conforme indicada acima, bem como na amortização de Cotas ou, na hipótese de liquidação do Fundo:

(i) primeiro, o pagamento de quaisquer despesas e encargos do Fundo e para composição do Fundo de Reserva de Contingências, na forma do Parágrafo 7° abaixo;

(ii) segundo, o saldo (se houver), para o pagamento da remuneração das Cotas Seniores na Data de Pagamento, até o montante do Benchmark acumulado até a Data de Cálculo em Referência;

(iii) terceiro, o saldo (se houver) será destinado para o pagamento da remuneração das Cotas Subordinadas.

(iv) por fim, o saldo (se houver), poderá ser utilizado, mediante orientação do Gestor, para o pagamento da amortização das Cotas Subordinadas, até restabelecer a Razão de Subordinação.,

Parágrafo 6º: Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Outros Ativos, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Imobiliários e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Parágrafo 7º: Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de Ativos de Liquidez, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no parágrafo 1º acima.

Parágrafo 8º: O valor da Reserva de Contingência será correspondente a, no mínimo, 5 (cinco milhões) ou 5% (cinco por cento) do valor total do patrimônio liquido do Fundo, o que for maior. Para a constituição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 25% (vinte e cinco) de cada Chamada de Capital, até que se atinja o limite ora previsto. Para a reposição da Reserva de Contingência poderá ser procedida a retenção de até 25% (vinte e cinco) de cada Chamada de Capital e/ou até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, com base na recomendação do Gestor, conforme orientação do Consultor de Investimentos.

Parágrafo 9º: O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 57 No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento, devendo expressamente

concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição.

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

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

Artigo 58 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 59 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I – edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
II – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
III – fatos relevantes;
IV – até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos da legislação vigente;

V – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
VI – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo(s) Representante(s) dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso III do Artigo 59 acima.

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

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

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

I – na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
II – na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
III – na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo 4º São exemplos de ato ou fato relevantes:

I – a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
II – o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
III – a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
IV – o atraso no andamento de obras dos Ativos Imobiliários que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
V – contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
VI – propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
VII – a venda ou locação dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
VIII – alteração do Administrador;
IX – fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
X – alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;
XI – cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;

XII – desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
XIII – emissão de cotas nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 60 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 61 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 62 O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM n.º 472/08 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Parágrafo único: As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM n.º 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

Artigo 63 Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

São Paulo, 20 de abril de 2023

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administrador

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO
HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ Nº 41.778.415/0001-78
REALIZADA EM 18 DE ABRIL DE 2023

ANEXO II
SUPLEMENTO REFERENTE À 2ª EMISSÃO DE COTAS SENIORES DA 2ª (SEGUNDA) SÉRIE

(a) Número da Emissão: A emissão representa a 2ª (segunda) emissão de cotas do seniores do Fundo ("Cotas Seniores").

(b) Série: Esta é a segunda série de emissão das Cotas Seniores.

(c) Quantidade de Cotas Seniores: Serão emitidas, inicialmente, 278.093 (duzentas e setenta e oito mil e noventa e três) Cotas Seniores, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido) e a Razão de Garantia (conforme definido no Regulamento).

(d) Preço de Emissão das Cotas Seniores: O preço de emissão das Cotas Seniores será de R$ 97,09 (noventa e sete reais e nove centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Preço de Emissão das Cotas Seniores"). O Preço de Emissão das Cotas Seniores, considerando que se trata da emissão inicial de cotas seniores da 2ª (segunda) série do Fundo e que não haverá procedimento de *bookbuilding* para formação do preço, foi definido considerando um valor por Cota que, no entendimento da Gestora, pudesse despertar maior interesse do público investidor no Fundo, bem como gerar maior dispersão das Cotas Seniores no mercado. O Preço de Emissão das Cotas Seniores será fixo até a data de encerramento da Oferta.

(e) Oferta: As Cotas Seniores serão objeto de oferta pública destinada exclusivamente a Investidores (conforme definido abaixo), mediante o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VI da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), sob coordenação do Coordenador Líder (conforme abaixo definido) ("Oferta").

(f) Taxa de Distribuição Primária: No ato da subscrição primária das Cotas Seniores, os subscritores deverão pagar uma taxa correspondente a R$ 2,91 (dois reais e noventa e um centavos) por Nova Sênior, equivalente a, 3,00% (três por cento) do Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"). Os recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária serão utilizados exclusivamente para pagamento de todos os custos da Oferta,

inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida ao Coordenador Líder, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.

(g) Preço de Subscrição: O preço de subscrição das Cotas Seniores será de R$ 100,00 (cem reais), o qual corresponde ao somatório do Preço de Emissão e da Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Subscrição").

(h) Montante Inicial da Oferta: O valor total da Emissão de Cotas Seniores será de, inicialmente, R$ 27.000.049,37 (vinte e sete milhões, quarenta e nove reais e trinta e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Inicial da Oferta"), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas Seniores pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

(i) Data de Emissão: a data do ato que deliberou a presente emissão ("Data de Emissão").

(j) Prazo: As Cotas Seniores terão prazo de duração de 2 (dois) anos contados da Data de Emissão ("Data de Vencimento").

(k) Amortização: As Cotas Seniores serão integralmente amortizadas na Data de Vencimento.

(l) Início da Oferta e Período de Alocação: A Oferta terá início na data de divulgação do anúncio de início da Oferta nos termos dos artigos 13 e 59, § 3º, da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Início"). Observado o artigo 48 da Resolução CVM 160, a distribuição das Cotas Seniores será encerrada em (i) até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) em prazo inferior, até a data de divulgação do anúncio de encerramento nos termos dos artigos 13 e 76 e do Anexo M da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento" e "Prazo de Distribuição", respectivamente).

(m) Distribuição Parcial: Será admitida a distribuição parcial das Cotas Seniores no âmbito da Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, respeitado o valor mínimo de R$ 1.000.027,00 (um milhão e vinte e sete reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Mínimo da Oferta" e "Distribuição Parcial", respectivamente), correspondente a 10.300 (dez mil e trezentas cotas) Cotas Seniores. As Cotas Seniores que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Distribuição deverão ser canceladas pelo Administrador, sendo mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição e integralização das Cotas Seniores, observado o Montante Mínimo da Oferta. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada.

(n) Forma de Subscrição e Integralização: As Cotas Seniores serão subscritas pelos Investidores (conforme abaixo definido) mediante a celebração do boletim de subscrição, observados os prazos e procedimentos operacionais do Escriturador

(conforme abaixo definido). As Cotas Seniores deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, conforme as Chamadas de Capital a serem realizadas pelo Administrador nos termos do Parágrafo 9º do Artigo 38 do Regulamento ("Datas de Liquidação").

(o) Público-Alvo da Oferta: A Oferta é destinada a: investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores").

(p) Colocação e Regime de Distribuição: A Oferta será realizada com intermediação do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), observados os termos da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sendo a Oferta automaticamente registrada nos termos do artigo 26, inciso VI da Resolução da CVM 160.

(q) Taxa de Ingresso e Saída: Exceto pela Taxa de Distribuição Primária, não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das Cotas Seniores.

(r) Destinação dos recursos: Observada a política de investimentos do Fundo, os limites de concentração previstos no Capítulo VIII do Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, serão aplicados, de forma ativa e discricionária sob a gestão do Gestora, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos Imobiliários (conforme definidos no Regulamento).

(s) Demais termos e condições da Oferta: Os demais termos e condições da Oferta estarão previstos nos documentos da Oferta de Cotas Seniores.

(t) Coordenador Líder: FRAM CAPITAL DTVM S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.673.855/0001-25 ("Coordenador Líder").

São Paulo, 18 de abril de 2023.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administradora

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO
HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ Nº 41.778.415/0001-78
REALIZADA EM 18 DE ABRIL DE 2023

ANEXO III
SUPLEMENTO REFERENTE À 2ª EMISSÃO DE COTAS SUBORDINADAS

(a) Número da Emissão: A emissão representa a 2ª (segunda) emissão de cotas subordinadas do Fundo ("Cotas Subordinadas").

(b) Quantidade de Cotas Subordinadas: Serão emitidas, inicialmente, 46.307 (quarenta e seis mil, trezentas e sete) Cotas Subordinadas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido) e a Razão de Garantia (conforme definido no Regulamento).

(c) Preço de Emissão das Cotas Subordinadas: O preço de emissão das Cotas Subordinadas será de R$ 64,79 (sessenta e seis reais e dois centavos), definido com base no valor patrimonial das Cotas, em 27 de março de 2023, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, nos termos do Parágrafo 1º do Artigo 41 do Regulamento, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Preço de Emissão das Cotas Subordinadas").

(d) Oferta: As Cotas Subordinadas serão objeto de oferta pública destinada exclusivamente a Investidores (conforme definido abaixo), mediante o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VI da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), sob coordenação do Coordenador Líder ("Oferta").

(e) Taxa de Distribuição Primária: No ato da subscrição primária das Cotas Subordinadas, os subscritores deverão pagar uma taxa correspondente a R$ 1,94 (um real e noventa e quatro centavos) por Cota Subordinada, equivalente a, 3,00% (três por cento) do Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"). Os recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária serão utilizados exclusivamente para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida ao Coordenador Líder, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.

(f) Preço de Subscrição: O preço de subscrição das Cotas Subordinadas será de R$ 66,73 (sessenta e seis reais e setenta e três centavos), o qual corresponde ao somatório do Preço de Emissão e da Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Subscrição").

(g) Montante Inicial da Oferta: O valor total da Emissão de Cotas Subordinadas será de, inicialmente, R$ 3.000.059,46 (três milhões, cinquenta e nove reais e quarenta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Inicial da Oferta"), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas Subordinadas pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

(h) Data de Emissão: a data do ato que deliberou a presente emissão ("Data de Emissão").

(i) Prazo: As Cotas Subordinadas terão prazo de duração indeterminado.

(j) Amortização: As Cotas Subordinadas serão amortizadas mediante deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento.

(k) Início da Oferta e Período de Alocação: A Oferta terá início na data de divulgação do anúncio de início da Oferta nos termos dos artigos 13 e 59, § 3º, da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Início"). Observado o artigo 48 da Resolução CVM 160, a distribuição das Cotas Subordinadas será encerrada em (i) até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) em prazo inferior, até a data de divulgação do anúncio de encerramento nos termos dos artigos 13 e 76 e do Anexo M da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento" e "Prazo de Distribuição", respectivamente).

(l) Distribuição Parcial: Será admitida a distribuição parcial das Cotas Subordinadas no âmbito da Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, respeitado o valor mínimo de R$ 153.413,97 (cento e cinquenta e três mil, quatrocentos e treze reais e noventa e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Mínimo da Oferta" e "Distribuição Parcial", respectivamente), correspondente a 2.368 (duas mil, trezentas e sessenta e oito) Cotas Subordinadas. As Cotas Subordinadas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Distribuição deverão ser canceladas pelo Administrador, sendo mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição e integralização das Cotas Subordinadas, observado o Montante Mínimo da Oferta. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada.

(m) Forma de Subscrição e Integralização: As Cotas Subordinadas serão subscritas pelos Investidores (conforme abaixo definido) mediante a celebração do boletim de subscrição ou a realização de ordem de investimento, observados os prazos e procedimentos operacionais do Escriturador (conforme abaixo definido). As Cotas Subordinadas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, conforme as Chamadas de Capital a serem realizadas pelo

Administrador nos termos do Parágrafo 9º do Artigo 38 do Regulamento ("Datas de Liquidação").

(n) Público-Alvo da Oferta: A Oferta é destinada a: investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores").

(o) Colocação e Regime de Distribuição: A Oferta será realizada com intermediação do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), observados os termos da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sendo a Oferta automaticamente registrada nos termos do artigo 26, inciso VI da Resolução da CVM 160.

(p) Taxa de Ingresso e Saída: Exceto pela Taxa de Distribuição Primária, não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das Cotas Subordinadas objeto da Oferta.

(q) Destinação dos recursos: Observada a política de investimentos do Fundo, os limites de concentração previstos no Capítulo VIII do Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, serão aplicados, de forma ativa e discricionária sob a gestão do Gestora, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos Imobiliários (conforme definidos no Regulamento).

(r) Demais termos e condições da Oferta: Os demais termos e condições da Oferta estarão previstos nos documentos da Oferta.

(s) Coordenador Líder: FRAM CAPITAL DTVM S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.673.855/0001-25 ("Coordenador Líder").

São Paulo, 18 de abril de 2023.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administradora

ANEXO II REGULAMENTO

INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FRANKFURT - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO CNPJ/ME Nº 41.778.415/0001-78

Pelo presente instrumento particular **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto sabino, nº 215, 4° andar, Pinheiros, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora do FRANKFURT - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO , inscrito no CNPJ/ME sob o nº 41.778.415/0001-78 ("Fundo"), com ser Regulamento vigente nos termos do "Instrumento Particular de Constituição do Frankfurt Fundo De Investimento Imobiliário", datado de 16 de abril de 2021, considerando que, até a presente data o referido Fundo não iniciou suas atividades e não possui cotistas, **RESOLVE:**

1. Aprovar a alteração da denominação do Fundo para "**HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**".

2. Aprovar o Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo I ao presente instrumento, o qual faz parte integrante deste;

3. Aprovar a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável, a serem distribuídas publicamente nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Oferta"). O Administrador exercerá as funções de distribuidor das cotas do Fundo em regime de melhores esforços.

São Paulo, 31 de outubro de 2022

Assinado eletronicamente por:
Fernanda Vital Silva Rohrs
CPF: 453.511.068-92

Assinado eletronicamente por:
Mariana Guerra Cintra
CPF: 370.330.888-50

CERTDOX CERTDOX

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administrador

ANEXO I
REGULAMENTO DO FUNDO

HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 41.778.415/0001-78

01 DE NOVEMBRO DE 2022

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1° O HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, pela Lei n° 8.668/93, pela Instrução CVM n° 472/08 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

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

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

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

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

"**Ativos de Liquidez**": (i) Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN; (ii) Cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Instrução CVM n° 555/14 e com liquidez diária; e/ou (iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária;.

"**Ativos Imobiliários**": aplicação em empreendimentos imobiliários sugeridos pelo Consultor Imobiliário, a critério do Administrador e independentemente de deliberação em assembleia geral, mediante aquisição (i) diretamente, por meio da aquisição de (a) imóveis localizados em território nacional, preferencialmente prontos, ou em projetos e/ou em fase de construção, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação, (b) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis e (c) certificados de recebíveis imobiliários, desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, e (ii) indiretamente, por meio da aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs, (b) aquisição de cotas de FIP, ou cotas de outros FII que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs.

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

"**BACEN**": Banco Central do Brasil;

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

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

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

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

"**Código ANBIMA**": Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimento;

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

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

"**Consultor Imobiliário**": O Fundo poderá contratar Consultor Imobiliário que será responsável pela gestão, consultoria e assessoria técnica na análise das atividades relacionadas aos Ativos Imobiliários, de acordo com as regras e obrigações estabelecidas no *Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária*, celebrado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário.

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

"**Cotas Sênior**": Significam as Cotas da classe "sênior", cujos termos e condições estãodescritos no capítulo VIII deste Regulamento;

"**Cotas Subordnadas**": Significam as Cotas da classe "subordinada", cujos termos e condições estão descritos no capítulo VIII deste Regulamento;

"**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, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social;

"**CVM**": Comissão de Valores Mobiliários – CVM;

"**Data da 1ª Integralização de Cotas**": Data da primeira integralização de Cotas que deverá ser efetuada em moeda corrente nacional e/ou mediante integralização de bens e direitos, em uma conta de titularidade do Fundo ou em Ativos Imobiliários;

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

"**Distribuição de Rendimentos**": Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 56, parágrafo 1º, deste Regulamento;

"**Escriturador**": **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social;

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

"**FII**": Fundo de Investimento Imobiliário;

"**FIP**": Fundo de Investimento em Participações;

"**Fundo**": **HIGH FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIO;**

"**Gestor**": **HIGH ASSET MANAGEMENT LTDA** sociedade com sede na Avenida Deputado Jamel Cecílio nº 2690, sala 1413, Jardim Goiás, Goiânia /GO, CEP 74810-100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.036.300/0001-69, credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM pelo Ato Declaratório nº 20.019, expedido em 01 de agosto de 2022, neste ato representado na forma do seu contrato social

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

"**Instituições Financeiras Autorizadas**": São as instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"**Outros Ativos**": São os seguintes ativos:

(i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

(ii) cotas de outros FII;

(iii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;

(iv) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos

(v) creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIIs e desde que estes certificados e cotas tenham sido

objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor

letras hipotecárias (LH) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas;

(iii) letras de crédito imobiliário (LCI) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas; e

(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.

"**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;

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

"**Prazo de Duração**": indeterminado;

"**Regulamento**": O presente regulamento do Fundo;

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

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

"Razão de Subordinação": é a proporção mínima obrigatória de 10% (dez por cento) de Cotas Subordinadas, em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo, a ser apurada diariamente pelo Administrador, respeitado, contudo, o período de carência de 06 (seis) meses iniciais após o início das atividades do Fundo, em que poderá haver desenquadramentos em relação a proporção mínima acima mencionada;

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

"**Público Alvo**": O Fundo será formado inicialmente por investidores exclusivamente profissionais em razão da distribuição das Cotas por meio de uma oferta pública com esforços restritos, observado que a qualquer tempo o Administrador está autorizado, independentemente de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, a registrar as Cotas de emissão do Fundo perante a

B3 para fins de negociação no mercado secundário para o público em geral, na forma autorizada pelo Artigo 15, §2º da Instrução CVM n.º 476, hipótese em que as Cotas passarão a ser destinadas 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 n.º 4.373, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.;

"**Taxa de Administração**": Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 8º deste Regulamento;

Parágrafo 2º: O Fundo destina-se exclusivamente ao Público Alvo.

Parágrafo 3º: Uma vez que , inicialmente, o Fundo é destinado exclusivamente a Investidores Profissionais, o Fundo:

I - admite a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de Cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos, observado o disposto no Capítulo XIV deste Regulamento;
II - dispensa a elaboração de prospecto de oferta pública de distribuição;
III - dispensa a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição;
IV – dispensa a elaboração de laudo de avaliação para integralização de Cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia Geral de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito;
V – pode prever a existência de classes de cotas com direitos ou características especiais quanto à ordem de preferência no pagamento dos rendimentos periódicos, no reembolso de seu valor ou no pagamento do saldo de liquidação do fundo;
VI – pode prever a existência de classes de cotas com distintos critérios quanto à fixação da Taxa de Administração e de eventual taxa de performance, definindo suas respectivas bases de cálculo.

CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 2º As atividades de administração 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, bem como exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições

impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

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

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

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

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

IV - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I – receber depósito em sua conta corrente;
II – conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
III – contrair ou efetuar empréstimo;
IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
V - aplicar no exterior os recursos captados no País;

VI - aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
VII - vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;
VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
IX – sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos do parágrafo 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas, ou entre o Fundo e o empreendedor do empreendimento imobiliário;
X – constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
XI - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;
XII – realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
XIII – realizar operações com derivativos, observado o artigo 20, parágrafo 1º, abaixo; e
XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

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

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

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

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

Parágrafo 1º: As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pelo Administrador, nos termos do artigo 7º, abaixo.

Parágrafo 2º: O Administrador contratará para a prestação dos serviços de gestão, gestor devidamente habilitado, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, cujas condições da prestação de serviço serão tratadas no Contrato de Prestação de Serviços de Gestão a ser firmando entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Gestor.

Artigo 6º O Administrador, no âmbito das atividades de gestão do Fundo, será o responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos

Imobiliários, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento e observadas as recomendações do Consultor Imobiliários.

Parágrafo 1º: Cabe, ainda, ao Gestor observada a recomendação do Consultor Imobiliário, realizar a gestão profissional dos Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, indicar ao Administrador a aquisição ou alienação, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os referidos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos de Liquidez, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.

Parágrafo 2º: Caberá ao Gestor observada a recomendação do Consultor Imobiliário, a decisão sobre a aplicação de recursos do Fundo (enquanto não investido em Ativos Imobiliários ou distribuído aos Cotistas) em Outros Ativos.

Artigo 7º Cabe ao Gestor, observada a recomendação do Consultor Imobiliário, a realização das seguintes atividades:

I – Originação, análise, estruturação e diligência de investimentos em Ativos Imobiliários e Outros Ativos para o Fundo;
II - Assinatura de todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos, em nome do Fundo;
III - Gerenciamento de processos relacionados à securitização de créditos imobiliários oriundos de Ativos Imobiliários do Fundo, a ser executada por meio de terceiros contratados pelo Fundo;
IV - Monitoramento de investimentos do Fundo em Ativos Imobiliários e em Outros Ativos;
V - Execução de estratégias de desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários e Outros Ativos detidos pelo Fundo;
VI - Elaboração de propostas de investimento, reinvestimento e/ou desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos para discussão interna, entre os membros de sua equipe;
VII – Elaboração e envio aos Cotistas de relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhamentos relativos a ativos e passivos integrantes da carteira do Fundo;
VIII - Realização de propostas de emissão de novas Cotas, sujeitas à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ou por Ato do Administrador, nos termos do artigo 15, parágrafo primeiro abaixo;
IX - Votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos detidos pelo Fundo, sempre no melhor interesse dos Cotistas e envidando máximos esforços para na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor ao Fundo.

CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 8º A Taxa de Administração será composta pelo somatório das remunerações devidas à Administradora, à Consultora, ao Escriturador, ao Custodiante e aos demais prestadores de serviços do Fundo conforme descrito nos Parágrafos abaixo:

(i) ao Administrador será devido uma remuneração anual de 0,20% (vinte centésimos por cento) . Sendo assegurado ao Administrador uma remuneração mínima mensal equivalente a R$ 10.000,00

(dez mil reais) nos três primeiros meses do Fundo e R$12.000,00 (doze mil reais) a partir do quarto mês.

Parágrafo 1º: No entanto, caso venham a compor a carteira do fundo ativos imobiliários em desenvolvimento, será devido uma remuneração anual de 0,22% (vinte e dois centésimos por cento). Sendo assegurado ao Administrador uma remuneração mínima mensal equivalente a R$ 12.000,00 (doze mil reais).

(ii) ao Gestor será devido uma remuneração mínima mensal equivalente a R$ 2.000,00 (dois mil reais) a partir do quarto mês do Fundo.

Parágrafo 2º: Adicionalmente, será devido ao Escriturador, pela prestação dos serviços de escrituração das cotas do Fundo, R$2.000,00 (dois mil reais) mensais acrescidos do custo por cotista, conforme faixa escalonada constante nas regras de valores da tabela abaixo:

De	Até	Valor
0	2.000	R$ 1,40
2.000	10.000	R$ 0,95
>	10.000	R$ 0,40

Quando aplicável, os valores acima serão acrescidos de:
a. Envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as cotas forem escriturais e deixarem de ser negociadas na Bolsa);
b. Cadastro de cotistas no sistema de escrituração do Administrador, custo unitário de R$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que as cotas forem escriturais;
c. Envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente, custo individual de R$ 0,50 (cinquenta centavos), acrescido de custos de postagens; e
d. Custo adicional mensal de R$ 500,00 (quinhentos reais) por classe de cotas (a partir da 3º classe).

Parágrafo 3º: Caso seja necessária a contratação de banco liquidante para o Fundo, a ele será devida a remuneração de R$1.200,00 (mil e duzentos reais) mensais, ficando certo que esta última remuneração só será paga caso as Cotas do Fundo sejam listadas na B3 ("Taxa de Custódia").

Parágrafo 4º: Os valores mínimos mencionados no caput serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo, contados da data da primeira integralização de Cotas.

Artigo 9º Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal ou Assembleia Geral, às quais seja exigida a presença física, será devida uma remuneração adicional ao Administrador, equivalente à R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho por profissional do Administrador dedicado a tais atividades.

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

CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

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

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

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

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

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

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

Parágrafo 6º: 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 7º: 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 8º: O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 3º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 9º: Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO V – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 12 As atividades de custódia, tesouraria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, assim como as atividades de escrituração das Cotas do Fundo serão realizadas pelo próprio Administrador, sendo admitido, no entanto, que o Administrador contrate, a qualquer momento, terceiros devidamente habilitados para prestarem esses serviços, independente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas neste sentido e sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do Diretor responsável pela supervisão do Fundo.

Parágrafo Ùnico. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente ao Administrador, devidamente credenciado pela CVM para o exercício da atividade de gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.819, de 8 de janeiro de 2016, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

Artigo 13 Adicionalmente, para o exercício de suas atribuições o Administradora poderá contratar, às expensas do Fundo:

I - Distribuição de cotas;

II - Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e, se for o caso, o gestor do Fundo, caso contratado, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos nas cadeias produtivas agroindustriais e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

III - Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos nas cadeias produtivas agroindustriais integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis ou

bens/produtos e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV - Formador de mercado para as cotas do Fundo, desde que prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

Parágrafo 1º - É vedado ao Administrador, Gestor e/ou consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo.

Parágrafo 2º - Os serviços de distribuição de Cotas de cada emissão do Fundo, poderá ser prestado pelo Administrador, pelo Gestor, se houver, ou poderão ser prestados por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente contratado pelo Administrador para esse fim, desde que aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, ou desde que não sejam remunerados diretamente pelo Fundo, com exceção à Primeira Emissão de Cotas, nos termos do Ofício-Circular CVM/SIN/Nº 5/2014, item 6.3.9.

Artigo 14 Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

CAPÍTULO VI – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 15 É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo VII abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos (i) nos Ativos Imobiliários, podendo se utilizar de alavancagem por meio de cessão de créditos imobiliários oriundos destes. Tais investimentos deverão ser rentabilizados mediante (a) pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, e/ou (b) aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo (b.1) da valorização dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos; (b.2) da alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos e/ou (b.3) da amortização de passivo decorrente de cessão de créditos oriundos dos Ativos Imobiliários, com recursos advindos de sua exploração, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 16 O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição de Ativos Imobiliários. Os recursos restantes à aquisição de Ativos Imobiliários, serão investidos em Outros Ativos e/ou Ativos de Liquidez e utilizados para o pagamento de despesas do Fundo previstas no artigo 51, abaixo.

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

Parágrafo 2º: O Fundo poderá ceder a terceiros, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos imóveis, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários.

Parágrafo 3º: Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do seu Patrimônio Líquido em único Ativo Imobiliário.

Parágrafo 4º: A alteração da Política de Investimento dependerá de alteração ao presente Regulamento e de aprovação de Cotistas detentores da maioria dos votos dos Cotistas presentes, observados os quóruns previstos nos itens I e II do §1º do artigo 20 da Instrução CVM nº 472/08.

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

Artigo 18 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor e/ou Consultor Imobiliário, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

Parágrafo 2º: Consideram-se pessoas ligadas:

I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

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

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

CAPÍTULO VIII – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 20 Poderão constar do patrimônio do Fundo:

I – Ativos Imobiliários e urbanos;
II – Outros Ativos; e
II –Ativos de Liquidez.

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

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

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

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

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

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

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

Parágrafo Único: O objetivo e a política de investimentos do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

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

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

Parágrafo 2º: A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira do FUNDO.

Parágrafo 3º: - As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia do Administradoro, do Consultor Imobiliário ou de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Parágrafo 4º: - O Administrador e o Consultor Imobiliários não poderão ser responsabilizadas por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo o Administradora e o Consultor Imobiliário responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro grosseiro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

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, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os

negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento:

- Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:

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

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

- Riscos do Fundo:

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

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

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

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

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

da Primeira emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão 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 de tais Cotas perante a CVM.

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

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

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

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

(xii) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral: Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(xv) Risco regulatório. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca

maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

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

- Risco dos Ativos Imobiliários:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

(xxvii) Risco de Descontinuidade: A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperavam ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou o Administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

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

(xxix) Risco de Conflito de Interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

- Outros Riscos:

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

Artigo 25 As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da instituição responsável pela distribuição pública das Cotas, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

CAPÍTULO XI – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 26 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, sem prejuízo da possibilidade de deliberação por Ato do Administrador como disposto no artigo 15, parágrafo 1º;
III - deliberar sobre a alteração deste Regulamento, ressalvada a hipótese prevista neste artigo 26, parágrafo 2º deste Regulamento;
IV - deliberar sobre a destituição e/ou substituição do Administrador, bem como sobre a escolha de seu substituto;
V - deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
VI - deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;
VII - deliberar sobre as eventuais reavaliações dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, que não as avaliações periódicas previstas na regulamentação aplicável;
VIII - alteração do Prazo de Duração do Fundo;
IX – deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
X - eleição e destituição do Representante dos Cotistas, bem como sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
XI - apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
XII - deliberar sobre a alteração da Política de Investimento do Fundo;
XIII - aprovar os atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável;
XIV – alteração da Taxa de Administração, observado o disposto no artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08; e
XV - deliberação de eventos que, a critério do Consultor imobiliário, impliquem manifestação de vontade do Fundo em relação à continuidade do investimento feito nos Ativos Imobiliários

Parágrafo 2º: Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada pelo Administrador, no prazo de 30 (trinta) dias contados da respectiva alteração; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo; e (iii) envolver redução da Taxa de Administração, se houver., o que deverá ser objeto de ampla divulgação aos Cotistas em seu site e nos sites da CVM/Fundos.Net, de acordo com a legislação aplicável.

Artigo 27 A Assembleia Geral de Cotistas quando convocada poderá ser feita mediante consulta formal ou presencialmente. Em ambas as hipóteses, será convocada pelo Administrador mediante a divulgação de carta consulta ou edital de convocação, conforme o caso, nos sites do Administrador e da CVM/Fundos.Net, de acordo com a legislação aplicável.

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

Artigo 28 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita (i) com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data realização da Assembleia ou da data da apuração dos votos, conforme o caso, no caso da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e (ii) com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência, 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 2º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com o anúncio de primeira convocação ou carta, conforme o caso, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Artigo 29 acima.

Parágrafo 3º: Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas, quando realizada de forma presencial, 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, quando realizada presencialmente, bem como recebidos votos de todos os Cotistas, quando realizada mediante consulta formal.

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

Parágrafo 6º: Nas Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 5º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 58, inciso III, alíneas "a" a "c" do presente Regulamento, sendo que as informações referidas no art. 58, III, também deste Regulamento, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da referida Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 29 A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do 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 do artigo 28 acima.

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

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

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

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

Parágrafo 5º: Caso os Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 2º acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos no parágrafo 5º do artigo 28 deste Regulamento, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no parágrafo 3º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 30 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

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

Parágrafo 2º: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos III, IV, V, VI, VIII, XI e XIII do parágrafo 1º do artigo 26 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 Assembleias Geral de Cotistas que trate das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

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

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

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

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

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

I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV do Parágrafo 6º acima;
II – no caso do inciso V do Parágrafo 6º acima, todos os subscritores das Cotas do Fundo forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o Laudo de Avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de1976; 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 31 Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Artigo 32 Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia Geral de Cotistas somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado, conforme o caso.

CAPÍTULO XII – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 33 A Assembleia Geral de Cotistas poderá nomear até 3 (três) Representante(s) dos Cotistas, com mandato unificado de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

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

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

Parágrafo 2º: A destituição do Representante dos Cotistas será feita pela Assembleia Geral, nos termos do item X, do artigo 26, acima.

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

Artigo 34 Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

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

Artigo 35 Compete ao(s) Representante(s) dos Cotistas exclusivamente:

I – fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
II – emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos da legislação vigente –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
III – denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrir, e sugerir providências úteis ao Fundo;
IV – analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
V – examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

VI – elaborar relatório que contenha, no mínimo:
a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo por ele detida;
c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e
VII – exercer as atribuições descritas neste artigo 36 durante a liquidação do Fundo.

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

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

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

Parágrafo 4º: Os pareceres e opiniões do(s) Representante(s) dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do 39, acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

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

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

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

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

Artigo 36 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 35 deverão incluir:

I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 34 acima; e
II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº472/08.

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

Artigo 37 O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, dividida em 02 (duas) classes: as Cotas Seniores e as Cotas Subordinadas, 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 1º: As Cotas Seniores têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns:

I. prioridade no recebimento de rendimentos e amortização em relação às Cotas Subordinadas, observado o disposto neste Regulamento;

II. seu valor unitário será calculado todo Dia Útil para efeito de definição de seu valor de amortização, observados os critérios definidos neste Regulamento;

III. direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, observadas as disposições deste Regulamento, sendo que cada Cota Sênior corresponderá 1 (um) voto;

IV. somente podem ser integralizadas em moeda corrente nacional.

Parágrafo 2º: As Cotas Subordinadas têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns:

I. subordinam-se às Cotas Seniores para fins de recebimento de rendimentos e amortização, , observado o disposto neste Regulamento;

II. seu valor unitário será calculado todo Dia Útil para efeito de definição de seu valor de amortização, observados os critérios definidos neste Regulamento;

III. serão amortizadas, conforme o caso, observado a Razão de Subordinação e a preferência das Cotas Seniores;

IV. direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, observadas as disposições deste Regulamento, sendo que cada Cota Subordinada corresponderá 1 (um) voto; e

V. podem ser integralizadas em moeda corrente nacional.

Parágrafo 3º: 7.4. Benchmark: O Fundo buscará atingir, para as Cotas Seniores, a rentabilidade equivalente à 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI over extra grupo - Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br), expressa na forma percentual ao ano, acrescido de sobretaxa (spread) equivalente a 2% (dois por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de acordo com a fórmula prevista abaixo ("Benchmark").

I. O Benchmark objetivado pelo Fundo, para as Cotas Seniores, dependerá da performance dos ativos que integram a carteira do Fundo, de forma que não há qualquer garantia de rentabilidade, bem como que o Benchmark seja atingido, nada podendo os Cotistas reclamar a esse título.

II. O Benchmark será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Benchmark = \left[\left(\frac{DI_{t-1}}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}}\right] \times \left[\left(\frac{Spread_{Sn}}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}}\right] - 1$$

Onde:

DIt-1 é a Taxa DI referente ao Dia Útil anterior à data "t". Exemplo: se a Taxa DI for 10,00% (dez por cento), então, DIt-1 = 10,00 (dez);

SpreadSn é o spread da meta de remuneração Cotas Seniores, expresso na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Exemplo: se o Fator Spread for 2,00% (dois por cento) ao ano, então, SpreadSn = 2,00 (dois);

Artigo 38: As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

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

Parágrafo 2º: No âmbito da Primeira Emissão de Cotas, serão admitidas (a) até 180.000 (cento e oitenta mil) Cotas Seniores, com valor de emissão de R$ 100,00 (cem reais), totalizando R$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais); e (b) até 20.000 (vinte mil) Cotas Subordinadas, com valor de emissão de R$ 100 (cem reais), totalizando R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais).

Parágrafo 3º: Desde que com o propósito de restabelecer a Razão de Subordinação em caso de captação de novas Cotas Seniores, o Administrador poderá deliberar por realizar novas emissões Cotas Subordinadas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, na forma do parágrafo 4° abaixo.

Parágrafo 4º: Novas emissões de Cotas. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas Seniores do Fundo e, sempre que necessário para reestabelecer a Razão de Subordinação, das Cotas Subordinadas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) ("Capital Autorizado").

Parágrafo 5º: Será admitida a distribuição parcial de cotas da Primeira Emissão, respeitado o montante mínimo de (a) 9.000 (nove mil) Cotas Seniores equivalente a R$ 900.000,00 (novecentos mil reais); e (b) o montante mínimo de 1.000 (um mil) Cotas Subordinadas equivalente a R$ 100.000,00 (cem mil reais), nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400 c/c artigo 5º-A da Instrução CVM 476. As cotas da Primeira Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de distribuição da Primeira Emissão serão canceladas.

Parágrafo 6º: As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução nº 476/09 ("Oferta"), a qual será realizada e liderada diretamente pelo Administrador no âmbito da 1ª distribuição de Cotas do Fundo, em regime de melhores esforços, podendo contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento e nos demais documentos a serem celebrados no âmbito da Oferta.

Parágrafo 7º: No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimento, conforme o caso, que conterão todas as disposições referentes ao valor comprometido de cada Cotista em relação ao Fundo e à sua forma e prazo de integralização.

Parágrafo 8º: A integralização de Cotas pelos Cotistas, até o valor comprometido, deverá ocorrer em até 10 (dez) dias úteis contados do recebimento da chamada de capital a ser enviada pelo Administrador mediante o envio de correspondência com aviso de recebimento ou correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento ("Chamada de Capital"), sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, observado o descrito no Compromisso de Investimento.

Parágrafo 9º: As Chamadas de Capital para integralizações de Cotas ocorrerão no momento e nos montantes determinados pelo Administrador, conforme instruções do Gestor, nos termos deste Regulamento, dos boletins de subscrição e nos Compromissos de Investimento firmados pelos Cotistas, os quais ficarão obrigados a pagar o valor estabelecido em cada Chamada de Capital, de acordo com as instruções do Administrador e o disposto no boletim de subscrição e no Compromisso de Investimento firmados pelos Cotista.

Parágrafo 10º: O Cotista inadimplente ficará constituído em mora de pleno direito, respondendo por quaisquer perdas e danos que causar ao Fundo. Sem prejuízo do disposto acima, o Cotista inadimplente terá seus direitos políticos e econômicos suspensos até: (i) a data em que for quitada a obrigação do Cotista inadimplente; ou (ii) a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro. Neste sentido, durante o período em que estiver inadimplente, o Cotista inadimplente ficará

impedido de votar com relação à totalidade das Cotas subscritas, integralizadas ou não integralizadas pelo respectivo Cotista inadimplente, e não terá direito ao recebimento de qualquer valor a ser pago pelo Fundo.

Parágrafo 11º: No âmbito da Primeira Emissão, para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das Cotas, na primeira data de liquidação, será de R$ 100,00 (cem reais) por cada classe de Cota. Nas demais datas de liquidação da Primeira Emissão o valor unitário das Cotas será o valor de cada classe de Cota, Sênior ou Subordinada, em vigor na data de disponibilização dos recursos.

Parágrafo 12º: Na liquidação de Cotas da Primeira Emissão do Fundo deve ser utilizado o valor de cada classe de Cotas em vigor no fechamento do dia útil anterior ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

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

Parágrafo 14º: O Administrador não dispõe de mecanismos para evitar alterações do tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a este, conforme termos do parágrafo 11º acima.

Parágrafo 15º: O Cotista que não fizer o pagamento nas condições previstas neste Regulamento, no Compromisso de Investimento ou no respectivo Boletim de Subscrição, conforme o caso, ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de seu débito, acrescido das penalidades previstas no Compromisso de Investimento ou no respectivo Boletim de Subscrição, conforme o caso.

Parágrafo 16º: As Cotas poderão ser admitidas à negociação no mercado de bolsa ou mercado de balcão organizado, administrado e operacionalizado pela B3.

Artigo 39 As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador, e o extrato da conta de depósito comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Artigo 40 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 41 Após o encerramento da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas, observando o Capital Autorizado ou mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pela maioria simples de votos dos Cotistas presentes, nos termos do artigo 26, parágrafo 1º, inciso II, deste Regulamento ou por Ato do Administrador, na forma do artigo 15,

parágrafo 2º acima, incluindo, mas não se limitando a, situações que possam requerer (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários de forma a manter seu valor econômico, (ii) a cobertura de eventuais contingências do Fundo, (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (iv) para aquisição de novos Ativos Imobiliários para o Fundo.

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

Parágrafo 3º: As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotistas, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 4º: A Assembleia Geral de Cotistas ou Ato do Administrador que deliberar sobre novas emissões de Cotas por classe definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável, respeitando-se o quanto disposto no Artigo 38 e respectivos parágrafos, acima, deste Regulamento.

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

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

Artigo 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 A integralização das Cotas deverá ser feita nos termos do Boletim de Subscrição e Compromissos de Investimento (quando aplicável) em moeda corrente nacional em uma conta de titularidade do Fundo, e/ou (ii) Ativos Imobiliários, bem como em direitos reais sobre estes, nos termos dos artigos 11 e 12 da Instrução CVM nº 472/08, 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 O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

Artigo 47 O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

I - caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso "vi" do parágrafo 1º do artigo 26 deste Regulamento;
II - desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários;
III - descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas não nomeie instituição administradora habilitada para substituir o Administrador ou por qualquer motivo a Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim não seja instalada nos termos deste Regulamento; e
IV - demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

Artigo 48: Na hipótese de liquidação do Fundo, mediante indicação do Administrador e aprovação da Assembleia Geral de Cotistas , a liquidação do Fundo será feita de uma das formas a seguir, levando-se e, consideração a opção que possa gerar maior resultado aos Cotistas: (i) venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados; (ii) venda dos demais Ativos, bens e/ou direitos mediante operações privadas ou em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, desde que negociáveis em bolsa ou balcão organizado ou (ii) entrega dos Ativos integrantes da carteira do Fundo ao Cotistas, nos termos do parágrafo seguinte.

Artigo 49: Será permitida a liquidação do Fundo mediante a entrega, aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, desde que tal procedimento seja aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, devendo tais valores serem avaliados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, normas aplicáveis e Instrução CVM nº 516, exceto se de outra forma for determinado pela Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Único: Realizada a venda dos Ativos do Fundo, o produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias após a conclusão da totalidade das vendas e o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

Artigo 50 Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou ainda na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas.

Parágrafo 1º: Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, serão dados em pagamento aos Cotistas bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 51 Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

I - a Taxa de Administração;
II - taxas, inclusive decorrentes de registros e de comunicações a órgãos reguladores, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
III - gastos com correspondência, comunicações, publicações e outros expedientes de interesse do Fundo, tais como registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e editais, formulários e informações periódicas previstos neste Regulamento ou na legislação pertinente;
IV - gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda e distribuição;
V - honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
VI - comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
VII - honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
VIII - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08;

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

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

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 acima;
II - pagamento de rendimentos aos Cotistas;
III - pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e
IV – formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

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

CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 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 Imobiliários do Fundo para atualização de seus valores.

CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

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 primeira emissão do Fundo.

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

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

Parágrafo 5º: Cascata de Pagamentos: O Fundo, sujeito à disponibilidade de caixa, deverá observar a seguinte ordem prioritária de pagamentos na distribuição de rendimentos da carteira do Fundo, conforme indicada acima, bem como na amortização de Cotas ou, na hipótese de liquidação do Fundo:

(i) primeiro, o pagamento de quaisquer despesas e encargos do Fundo e para composição do Fundo de Reserva de Contingências, na forma do Parágrafo 7º abaixo;

(ii) segundo, o saldo (se houver), para o pagamento da remuneração das Cotas Seniores na Data de Pagamento, até o montante do Benchmark acumulado até a Data de Cálculo em Referência;

(iii) terceiro, o saldo (se houver) será destinado para o pagamento da remuneração das Cotas Subordinadas.

(iv) por fim, o saldo (se houver), poderá ser utilizado, mediante orientação do Gestor, para o pagamento da amortização das Cotas Subordinadas, até restabelecer a Razão de Subordinação.,

Parágrafo 6º: Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Outros Ativos, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Imobiliários e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Parágrafo 7º: Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de Ativos de Liquidez, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no parágrafo 1º acima.

Parágrafo 8º: O valor da Reserva de Contingência será correspondente a, no mínimo, 5 (cinco milhões) ou 5% (cinco por cento) do valor total do patrimônio liquido do Fundo, o que for maior. Para a constituição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 25% (vinte e cinco) de cada Chamada de Capital, até que se atinja o limite ora previsto. Para a reposição da Reserva de Contingência poderá ser procedida a retenção de até 25% (vinte e cinco) de cada Chamada de Capital e/ou até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, com base na recomendação do Gestor, conforme orientação do Consultor de Investimentos.

Parágrafo 9º: O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 57 No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição.

Parágrafo 1º: Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro

ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

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

Artigo 58 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 59 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I – edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
II – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
III – fatos relevantes;
IV – até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos da legislação vigente;
V – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
VI – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo(s) Representante(s) dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso III do Artigo 59 acima.

Parágrafo 1º O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no caput deste artigo, enviar as referidas informações à entidade administradora do mercado organizado

em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

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

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

I – na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
II – na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
III – na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo 4º São exemplos de ato ou fato relevantes:

I – a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
II – o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
III – a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
IV – o atraso no andamento de obras dos Ativos Imobiliários que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
V – contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
VI – propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
VII – a venda ou locação dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
VIII – alteração do Administrador;
IX – fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
X – alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;
XI – cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
XII – desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
XIII – emissão de cotas nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 60 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 61 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 62 O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM n.º 472/08 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Parágrafo único: As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM n.º 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

Artigo 63 Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

São Paulo, 18 de outubro de 2022

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administrador

SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ/ME Nº 41.778.415/0001-78

I. Número da Emissão: A presente emissão representa a 1ª emissão de Cotas Sênior do Fundo ("1ª Emissão");

II. Quantidade de Cotas Sênior: 180.000 (cento e oitenta mil cotas) Cotas Sênior;

III. Valor Unitário das Cotas Sênior: R$ 100,00 (cem reais), na Data da 1ª Integralização. Nas demais integralizações será utilizado o valor da cota do dia da disponibilização dos recursos.

IV. Benchmark das Cotas Sênior: correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI over extra grupo - Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br), expressa na forma percentual ao ano, acrescido de sobretaxa (spread) equivalente a 2% (dois por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis. Os juros remuneratórios serão calculados de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis por dias úteis decorridos, incidentes sobre o valor nominal unitário de cada Cota Sênior;

V. Valor Total de Emissão: R$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais);

VI. Montante Mínimo da Oferta: Será admitida distribuição parcial, observado que, nesse caso, a oferta somente será efetivada se forem colocadas, no mínimo: 9.000 (nove mil) das Cotas Sênior da série descrita neste Suplemento, correspondente a R$900.000,00 (novecentos mil reais), na 1ª Data de Integralização de tais Cotas.

VII. Forma de Distribuição: As Cotas Sênior serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 19 de janeiro de 2009, conforme alterada, exclusivamente para investidores profissionais, conforme definidos pelo artigo 11 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 30, de 11 de maio de 2021. Será admitida distribuição parcial das Cotas Sênior objeto desta Oferta, sendo que a manutenção da Oferta das Cotas Sênior está condicionada à subscrição e integralização, na 1ª Data de Integralização das Cotas Sênior, do Montante Mínimo da Oferta de Cotas Sênior. Caso ocorra a distribuição parcial aqui referida, as Cotas Sênior que não forem efetivamente subscritas e integralizadas no prazo de colocação serão canceladas pela Administradora. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta de Cotas Sênior, a Oferta de Cotas Sênior será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta de Cotas Sênior seja

cancelada, os valores referentes às Cotas Sênior já subscritas e integralizadas serão devolvidos aos respectivos Cotistas ou investidores, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em investimentos temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do cancelamento da Oferta de Cotas Sênior.

VIII. Condições de Amortização e Resgate das Cotas Sênior: Amortização mediante aprovação em assembleia e prazo de duração das cotas de 5 anos.

IX. Prazo de duração: Indeterminado

X. Prazo de Integralização: À vista na data da subscrição;

XI. Forma de Integralização: As Cotas Sênior serão integralizadas em moeda corrente nacional, de transferência eletrônica disponível – TED, débito na conta corrente de titularidade de cada Cotista ou outros mecanismos de transferência de recursos autorizados pelo BACEN.

XII. Negociação e Custódia das Cotas Sênior: As Cotas Sênior poderão ser registradas em mercado de negociação secundária de valores mobiliários. Na hipótese de negociação privada de Cotas Sênior: (i) a transferência de titularidade para a conta de depósito do novo Cotista Sênior e o respectivo pagamento do preço será processado pela Administradora somente após a verificação, pelo intermediário que represente o adquirente, da condição de Investidor Profissional do novo Cotista Sênior; (ii) os Cotistas Sênior serão responsáveis pelo pagamento de todos os custos, tributos ou emolumentos decorrentes da negociação ou transferência de suas Cotas Sênior.

XIII. Prazo da Oferta: A Oferta terá o prazo de 6 (seis) meses podendo ser prorrogada dentro do prazo legal estipulado pela ICVM 476. Caso a Oferta não seja encerrada no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados do seu início, a instituição intermediária responsável pela colocação das Cotas Sênior deverá informar à CVM sobre os dados então disponíveis da Oferta Restrita, complementando-os semestralmente até o seu encerramento.

XIV. Público-Alvo: O Fundo é destinado exclusivamente a Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("**Resolução CVM nº 30**", "**Investidores Profissionais**" e "**Público-Alvo**", respectivamente), que aceite, os riscos associados ao investimento no Fundo.

Os termos utilizados neste Suplemento, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam aqui definidos de outra forma, terão os significados que lhes são atribuídos no Regulamento.

SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO
HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 41.778.415/0001-78

XV. Número da Emissão: A presente emissão representa a 1ª emissão de Cotas Subordinada do Fundo ("1ª Emissão");

XVI. Quantidade de Cotas Subordinada: 20.000 (vinte mil cotas) Cotas Subordinada;

XVII. Valor Unitário das Cotas Subordinada: R$ 100,00 (cem reais), na Data da 1ª Integralização. Nas demais integralizações será utilizado o valor da cota do dia da disponibilização dos recursos.

XVIII. Benchmark das Cotas Subordinada: correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI over extra grupo - Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br), expressa na forma percentual ao ano, acrescido de sobretaxa (spread) equivalente a 4% (dois por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis. Os juros remuneratórios serão calculados de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis por dias úteis decorridos, incidentes sobre o valor nominal unitário de cada Cota Subordinada;

XIX. Valor Total de Emissão: R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais);

XX. Montante Mínimo da Oferta: Será admitida distribuição parcial, observado que, nesse caso, a oferta somente será efetivada se forem colocadas, no mínimo: 1000 (um mil) das Cotas Subordinada da série descrita neste Suplemento, correspondente a R$100.000,00 (cem mil reais), na 1ª Data de Integralização de tais Cotas.

XXI. Forma de Distribuição: As Cotas Subordinada serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 19 de janeiro de 2009, conforme alterada, exclusivamente para investidores profissionais, conforme definidos pelo artigo 11 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 30, de 11 de maio de 2021. Será admitida distribuição parcial das Cotas Subordinada objeto desta Oferta, sendo que a manutenção da Oferta das Cotas Subordinada está condicionada à subscrição e integralização, na 1ª Data de Integralização das Cotas Subordinada, do Montante Mínimo da Oferta de Cotas Subordinada. Caso ocorra a distribuição parcial aqui referida, as Cotas Subordinada que não forem efetivamente subscritas e integralizadas no prazo de colocação serão canceladas pela Administradora. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da

Oferta de Cotas Subordinada, a Oferta de Cotas Subordinada será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta de Cotas Subordinada seja cancelada, os valores referentes às Cotas Subordinada já subscritas e integralizadas serão devolvidos aos respectivos Cotistas ou investidores, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em investimentos temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do cancelamento da Oferta de Cotas Subordinada.

XXII. Condições de Amortização e Resgate das Cotas Subordinada: Amortização mediante assembleia e prazo de duração indeterminado.

XXIII. Prazo de Integralização: À vista na data da subscrição;

XXIV. Forma de Integralização: As Cotas Subordinada serão integralizadas em moeda corrente nacional, de transferência eletrônica disponível – TED, débito na conta corrente de titularidade de cada Cotista ou outros mecanismos de transferência de recursos autorizados pelo BACEN.

XXV. Prazo de duração: Indeterminado

XXVI. Negociação e Custódia das Cotas Cotas Subordinada: As Cotas Subordinada poderão ser registradas em mercado de negociação secundária de valores mobiliários. Na hipótese de negociação privada de Cotas Subordinada: (i) a transferência de titularidade para a conta de depósito do novo Cotista Subordinado e o respectivo pagamento do preço será processado pela Administradora somente após a verificação, pelo intermediário que represente o adquirente, da condição de Investidor Profissional do novo Cotista Subordinado; (ii) os Cotistas Subordinado serão responsáveis pelo pagamento de todos os custos, tributos ou emolumentos decorrentes da negociação ou transferência de suas Cotas Subordinada.

XXVII. Prazo da Oferta: A Oferta terá o prazo de 6 (seis) meses podendo ser prorrogada dentro do prazo legal estipulado pela ICVM 476. Caso a Oferta não seja encerrada no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados do seu início, a instituição intermediária responsável pela colocação das Cotas Subordinada deverá informar à CVM sobre os dados então disponíveis da Oferta Restrita, complementando-os semestralmente até o seu encerramento.

XXVIII. Público-Alvo: O Fundo é destinado exclusivamente a Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("**Resolução CVM nº 30**", "**Investidores Profissionais**" e "**Público-Alvo**", respectivamente), que aceite, os riscos associados ao investimento no Fundo.

Os termos utilizados neste Suplemento, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam aqui definidos de outra forma, terão os significados que lhes são atribuídos no Regulamento.

ANEXO III ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA E DA EMISSÃO

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ/MF sob o nº 41.778.415/0001-78 REALIZADA EM 18 DE ABRIL DE 2023 ("Fundo")

DATA, HORA E LOCAL: 18 de abril de 2023, às 10 horas, na sede social da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, administradora Fundo, com endereço na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Administradora").

PRESENÇA: Presentes os cotistas detentores da totalidade das cotas do Fundo, conforme as assinaturas constantes da lista de presença arquivada na sede da Administradora.

MESA: Ariane Verrone Iannarelli ("Presidente"); Fernanda Vital Rohrs ("Secretária").

CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação em razão da presença dos cotistas representando a totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ("Cotistas").

ORDEM DO DIA E DELIBERAÇÃO: Foi deliberado pelos cotistas presentes, representantes da totalidade das cotas do Fundo em circulação, sem quaisquer ressalvas:

(i) Aprovar a majoração da remuneração do Gestor que passará a ser 1,3% a.a. com o mínimo de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), com a correspondente alteração do item (ii) do parágrafo 1º do artigo 8º do Regulamento que passará a vigorar conforme trecho abaixo:

"(ii) ao Gestor será devido uma remuneração de 1,30% a.a. (um inteiro e trinta centésimos por cento ao ano) com um mínimo mensal equivalente a R$ 5.000,00 (cinco mil reais).!

(ii) Aprovar a inclusão do §1º e §2º no art. 38 do Regulamento, a fim de prever a amortização por deliberação do gestor, que passará a vigorar conforme segue:

*"**Parágrafo 1º:** As Cotas poderão ser amortizadas, a critério do Administrador sob única e exclusiva orientação do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido.*

***Parágrafo 2º** A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo."*

(iii) Aprovar a alteração do Regulamento que passará a viger, a partir de 20 de abril de 2023, na forma do Anexo I a este instrumento;

(iv) Aprovar a 2ª emissão de cotas do Fundo, que será objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160 ("Oferta"), compreendendo (a) a emissão de cotas seniores da segunda série ("Cotas Seniores"), nos termos do parágrafo 1º do artigo 37, que passarão a viger nos termos indicados no respectivo suplemento, ora aprovado nos termos do Anexo II à presente Ata; e (b) a emissão de cotas subordinadas ("Cotas Subordinadas"), nos termos do parágrafo 2º do artigo 37, que passarão a viger nos termos indicados no respectivo suplemento, ora aprovado nos termos do Anexo III à presente Ata;

(v) Aprovar a contratação da FRAM CAPITAL DTVM S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.673.855/0001-25, para atuar na condução da Oferta das Cotas Seniores e das Cotas Subordinadas, a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, sob o regime de melhores esforços de colocação; e

(vi) Ratificar todos e quaisquer atos até então adotados e todos e quaisquer documentos até então assinados pelo Gestor para a implementação das ofertas.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, o Presidente colocou a palavra à disposição dos presentes e, como ninguém manifestou interesse em fazer uso dela, suspendeu a sessão pelo tempo necessário à lavratura desta ata, a qual, depois de lida e achada conforme, foi assinada por todos os presentes.

Assinado eletronicamente por:
Ariane de Carvalho Salgado Verrone Iannarelli
CPF: 405.325.768-96

CERTDOX

Ariane Verrone Iannarelli
Presidente

Assinado eletronicamente por:
Fernanda Vital Silva Rohrs
CPF: 453.511.068-92

CERTDOX

Fernanda Vital Rohrs
Secretária

Assinado eletronicamente por:
Ariane de Carvalho Salgado Verrone Iannarelli
CPF: 405.325.768-96

CERTDOX

Assinado eletronicamente por:
Fernanda Vital Silva Rohrs
CPF: 453.511.068-92

CERTDOX

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administradora

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO
HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF Nº 41.778.415/0001-78
REALIZADA EM 18 DE ABRIL DE 2023

ANEXO I

REGULAMENTO DO HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF sob o nº 41.778.415/0001-78

São Paulo, 20 DE ABRIL DE 2023

REGULAMENTO DO HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF sob o nº 41.778.415/0001-78

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

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

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

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

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

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

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

"**Ativos Imobiliários**": aplicação em empreendimentos imobiliários sugeridos pelo Consultor Imobiliário, a critério do Administrador e independentemente de deliberação em assembleia geral, mediante aquisição (i) diretamente, por meio da aquisição de (a) imóveis localizados em território nacional, preferencialmente prontos, ou em projetos e/ou em fase de construção, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação, (b) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis e (c) certificados de recebíveis imobiliários, desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, e (ii) indiretamente, por meio da aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs, (b) aquisição de cotas de FIP, ou cotas de outros FII que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs.

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

"**BACEN**": Banco Central do Brasil;

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

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

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

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

"**Código ANBIMA**": Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimento;

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

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

"**Consultor Imobiliário**": O Fundo poderá contratar Consultor Imobiliário que será responsável pela gestão, consultoria e assessoria técnica na análise das atividades relacionadas aos Ativos Imobiliários, de acordo com as regras e obrigações estabelecidas no *Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária*, celebrado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário.

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

"**Cotas Sênior**": Significam as Cotas da classe "sênior", cujos termos e condições estão descritos no capítulo VIII deste Regulamento;

"**Cotas Subordinadas**": Significam as Cotas da classe "subordinada", cujos termos e condições estão descritos no capítulo VIII deste Regulamento;

"**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, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto

Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social;

"**CVM**": Comissão de Valores Mobiliários – CVM;

"**Data da 1ª Integralização de Cotas**": Data da primeira integralização de Cotas que deverá ser efetuada em moeda corrente nacional e/ou mediante integralização de bens e direitos, em uma conta de titularidade do Fundo ou em Ativos Imobiliários;

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

"**Distribuição de Rendimentos**": Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 56, parágrafo 1º, deste Regulamento;

"**Escriturador**": **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social;

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

"**FII**": Fundo de Investimento Imobiliário;

"**FIP**": Fundo de Investimento em Participações;

"**Fundo**": **HIGH FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIO;**

"**Gestor**": **HIGH ASSET MANAGEMENT LTDA** sociedade com sede na Avenida Deputado Jamel Cecílio nº 2690, sala 1413, Jardim Goiás, Goiânia /GO, CEP 74810-100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.036.300/0001-69, credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM pelo Ato Declaratório nº 20.019, expedido em 01 de agosto de 2022, neste ato representado na forma do seu contrato social;

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

"**Instituições Financeiras Autorizadas**": São as instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"**Outros Ativos**": São os seguintes ativos:

(i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

(ii) cotas de outros FII;

(iii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;

(iv) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos

(v) creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIIs e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor letras hipotecárias (LH) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas;

(vi) letras de crédito imobiliário (LCI) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas; e

(vii) 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.

"**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;

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

"**Prazo de Duração**": indeterminado;

"**Regulamento**": O presente regulamento do Fundo;

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

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

"**Público Alvo**": O Fundo será formado por investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, observado que a qualquer tempo o Administrador está autorizado, independentemente de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, a registrar as Cotas de emissão do Fundo perante a B3 para fins de negociação no mercado secundário para o público em geral, na forma autorizada pelo Resolução 160, respeitado o prazo de 6 (seis) meses, hipótese em que as Cotas passarão a ser destinadas 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 n.º 4.373, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor;

"**Razão de Subordinação**": é a proporção mínima obrigatória de 10% (dez por cento) de Cotas Subordinadas, em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo, a ser apurada diariamente pelo Administrador, respeitado, contudo, o período de carência de 06 (seis) meses iniciais após o

início das atividades do Fundo, em que poderá haver desenquadramentos em relação a proporção mínima acima mencionada;

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

"**Suplemento**": é qualquer suplemento a este Regulamento, que descreverá as características específicas de cada emissão de Cotas Seniores e Cotas Subordinadas; e

"**Taxa de Administração**": Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 8º deste Regulamento.

Parágrafo 2º: O Fundo destina-se exclusivamente ao Público-Alvo.

CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

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

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

a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio único e exclusivo do Fundo;
b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;

c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

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

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

IV - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parágrafo 1º: As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pelo Administrador, nos termos do artigo 7º, abaixo.

Parágrafo 2º: O Administrador contratará para a prestação dos serviços de gestão, gestor devidamente habilitado, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, cujas condições da prestação de serviço serão tratadas no Contrato de Prestação de Serviços de Gestão a ser firmando entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Gestor.

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

Parágrafo 1º: Cabe, ainda, ao Gestor observada a recomendação do Consultor Imobiliário, realizar a gestão profissional dos Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, indicar ao Administrador a aquisição ou alienação, gerir e acompanhar, em

nome do Fundo, os referidos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos de Liquidez, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.

Parágrafo 2º: Caberá ao Gestor observada a recomendação do Consultor Imobiliário, a decisão sobre a aplicação de recursos do Fundo (enquanto não investido em Ativos Imobiliários ou distribuído aos Cotistas) em Outros Ativos.

Artigo 7º Cabe ao Gestor, observada a recomendação do Consultor Imobiliário, a realização das seguintes atividades:

I – Originação, análise, estruturação e diligência de investimentos em Ativos Imobiliários e Outros Ativos para o Fundo;
II - Assinatura de todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos, em nome do Fundo;
III - Gerenciamento de processos relacionados à securitização de créditos imobiliários oriundos de Ativos Imobiliários do Fundo, a ser executada por meio de terceiros contratados pelo Fundo;
IV - Monitoramento de investimentos do Fundo em Ativos Imobiliários e em Outros Ativos;
V - Execução de estratégias de desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários e Outros Ativos detidos pelo Fundo;
VI - Elaboração de propostas de investimento, reinvestimento e/ou desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos para discussão interna, entre os membros de sua equipe;
VII – Elaboração e envio aos Cotistas de relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhamentos relativos a ativos e passivos integrantes da carteira do Fundo;
VIII - Realização de propostas de emissão de novas Cotas, sujeitas à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ou por Ato do Administrador, nos termos do artigo 15, parágrafo primeiro abaixo;
IX - Votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos detidos pelo Fundo, sempre no melhor interesse dos Cotistas e envidando máximos esforços para na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor ao Fundo.

CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 8º A Taxa de Administração será composta pelo somatório das remunerações devidas à Administradora, à Gestora, ao Escriturador, ao Custodiante e aos demais prestadores de serviços do Fundo conforme descrito nos Parágrafos abaixo:

(i) ao Administrador será devida uma remuneração anual de 0,20% (vinte centésimos por cento). Sendo assegurado ao Administrador uma remuneração mínima mensal equivalente a R$ 10.000,00 (dez mil reais) nos três primeiros meses do Fundo e R$12.000,00 (doze mil reais) a partir do quarto mês.

Parágrafo 1º: No entanto, caso venham a compor a carteira do fundo ativos imobiliários em desenvolvimento, será devido uma remuneração anual de 0,22% (vinte e dois centésimos por cento). Sendo assegurado ao Administrador uma remuneração mínima mensal equivalente a R$ 12.000,00 (doze mil reais).

(ii) ao Gestor será devido uma remuneração de 1,30% a.a. (um inteiro e trinta centésimos por cento ao ano) com um mínimo mensal equivalente a R$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Parágrafo 2º: Adicionalmente, será devido ao Escriturador, pela prestação dos serviços de escrituração das cotas do Fundo, R$2.000,00 (dois mil reais) mensais acrescidos do custo por cotista, conforme faixa escalonada constante nas regras de valores da tabela abaixo:

De	Até	Valor
0	2.000	R$ 1,40
2.000	10.000	R$ 0,95
>	10.000	R$ 0,40

Quando aplicável, os valores acima serão acrescidos de:

a. Envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as cotas forem escriturais e deixarem de ser negociadas na Bolsa);

b. Cadastro de cotistas no sistema de escrituração do Administrador, custo unitário de R$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que as cotas forem escriturais;

c. Envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente, custo individual de R$ 0,50 (cinquenta centavos), acrescido de custos de postagens; e

d. Custo adicional mensal de R$ 500,00 (quinhentos reais) por classe de cotas (a partir da 3º classe).

Parágrafo 3º: Caso seja necessária a contratação de banco liquidante para o Fundo, a ele será devida a remuneração de R$1.200,00 (mil e duzentos reais) mensais, ficando certo que esta última remuneração só será paga caso as Cotas do Fundo sejam listadas na B3 ("Taxa de Custódia").

Parágrafo 4º: Os valores mínimos mencionados no caput serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo, contados da data da primeira integralização de Cotas.

Artigo 9º Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal ou Assembleia Geral, às quais seja exigida a presença física, será devida uma remuneração adicional ao Administrador, equivalente à R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho por profissional do Administrador dedicado a tais atividades.

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

CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

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

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

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

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

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

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

Parágrafo 6º: 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 7º: 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 8º: O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 3º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do

Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 9º: Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO V – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 12 As atividades de custódia, tesouraria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, assim como as atividades de escrituração das Cotas do Fundo serão realizadas pelo próprio Administrador, sendo admitido, no entanto, que o Administrador contrate, a qualquer momento, terceiros devidamente habilitados para prestarem esses serviços, independente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas neste sentido e sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do Diretor responsável pela supervisão do Fundo.

Parágrafo Único. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente ao Administrador, devidamente credenciado pela CVM para o exercício da atividade de gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.819, de 8 de janeiro de 2016, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

Artigo 13 Adicionalmente, para o exercício de suas atribuições o Administradora poderá contratar, às expensas do Fundo:

I - Distribuição de cotas;

II - Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e, se for o caso, o gestor do Fundo, caso contratado, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos nas cadeias produtivas agroindustriais e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

III - Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos nas cadeias produtivas agroindustriais integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis ou bens/produtos e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV - Formador de mercado para as cotas do Fundo, desde que prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

Parágrafo 1º - É vedado ao Administrador, Gestor e/ou consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo.

Parágrafo 2º - Os serviços de distribuição de Cotas de cada emissão do Fundo, poderá ser prestado pelo Administrador, pelo Gestor, se houver, ou poderão ser prestados por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente contratado pelo Administrador para esse fim, desde que aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, ou desde que não sejam remunerados diretamente pelo Fundo, com exceção à Primeira Emissão de Cotas, nos termos do Ofício-Circular CVM/SIN/Nº 5/2014, item 6.3.9.

Artigo 14 Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

CAPÍTULO VI – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 15 É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo VII abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos (i) nos Ativos Imobiliários, podendo se utilizar de alavancagem por meio de cessão de créditos imobiliários oriundos destes. Tais investimentos deverão ser rentabilizados mediante (a) pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, e/ou (b) aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo (b.1) da valorização dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos; (b.2) da alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos e/ou (b.3) da amortização de passivo decorrente de cessão de créditos oriundos dos Ativos Imobiliários, com recursos advindos de sua exploração, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 16 O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição de Ativos Imobiliários. Os recursos restantes à aquisição de Ativos Imobiliários, serão investidos em Outros Ativos e/ou Ativos de Liquidez e utilizados para o pagamento de despesas do Fundo previstas no artigo 51, abaixo.

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

Parágrafo 2º: O Fundo poderá ceder a terceiros, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos imóveis, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários.

Parágrafo 3º: Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do seu Patrimônio Líquido em único Ativo Imobiliário.

Parágrafo 4º: A alteração da Política de Investimento dependerá de alteração ao presente Regulamento e de aprovação de Cotistas detentores da maioria dos votos dos Cotistas presentes, observados os quóruns previstos nos itens I e II do §1º do artigo 20 da Instrução CVM nº 472/08.

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

Artigo 18 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor e/ou Consultor Imobiliário, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

Parágrafo 2º: Consideram-se pessoas ligadas:

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

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

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

CAPÍTULO VIII – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 20 Poderão constar do patrimônio do Fundo:

I – Ativos Imobiliários e urbanos;
II – Outros Ativos; e
II –Ativos de Liquidez.

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

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

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

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

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

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

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

Parágrafo Único: O objetivo e a política de investimentos do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

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

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

Parágrafo 2º: A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO**.

Parágrafo 3º: - As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia do Administrador, do Consultor Imobiliário ou de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Parágrafo 4º: - O Administrador e o Consultor Imobiliários não poderão ser responsabilizadas por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo o Administradora e o Consultor Imobiliário responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro grosseiro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

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

- Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:

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

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

- Riscos do Fundo:

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

(iv) Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos: Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese

alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

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

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

(vii) Risco de Liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da Primeira emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM 30/21, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

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

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

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

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

(xii) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral: Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

(xiii) Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores: É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores

mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

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

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

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

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

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

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

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

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

(xv) Risco regulatório. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro,

no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

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

- Risco dos Ativos Imobiliários:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(xxvii) Risco de Descontinuidade: A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperavam ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou o Administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

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

(xxix) Risco de Conflito de Interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

- Outros Riscos:

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

Artigo 25 As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da instituição responsável pela distribuição pública das Cotas, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

CAPÍTULO XI – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 26 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, sem prejuízo da possibilidade de deliberação por Ato do Administrador como disposto no artigo 15, parágrafo 1º;
III - deliberar sobre a alteração deste Regulamento, ressalvada a hipótese prevista neste artigo 26, parágrafo 2º deste Regulamento;
IV - deliberar sobre a destituição e/ou substituição do Administrador, bem como sobre a escolha de seu substituto;
V - deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
VI - deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;
VII - deliberar sobre as eventuais reavaliações dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, que não as avaliações periódicas previstas na regulamentação aplicável;
VIII - alteração do Prazo de Duração do Fundo;
IX – deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
X - eleição e destituição do Representante dos Cotistas, bem como sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
XI - apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
XII - deliberar sobre a alteração da Política de Investimento do Fundo;
XIII - aprovar os atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável;
XIV – alteração da Taxa de Administração, observado o disposto no artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08; e
XV - deliberação de eventos que, a critério do Consultor imobiliário, impliquem manifestação de vontade do Fundo em relação à continuidade do investimento feito nos Ativos Imobiliários

Parágrafo 2º: Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada pelo Administrador, no prazo de 30 (trinta) dias contados da respectiva alteração; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo; e (iii) envolver redução da Taxa de Administração, se houver., o que deverá ser objeto de ampla divulgação aos Cotistas em seu site e nos sites da CVM/Fundos.Net, de acordo com a legislação aplicável.

Artigo 27 A Assembleia Geral de Cotistas quando convocada poderá ser feita mediante consulta formal ou presencialmente. Em ambas as hipóteses, será convocada pelo Administrador mediante a divulgação de carta consulta ou edital de convocação, conforme o caso, nos sites do Administrador e da CVM/Fundos.Net, de acordo com a legislação aplicável.

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

Artigo 28 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita (i) com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data realização da Assembleia ou da data da apuração dos votos, conforme o caso, no caso da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e (ii) com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência, 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 2º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com o anúncio de primeira convocação ou carta, conforme o caso, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Artigo 29 acima.

Parágrafo 3º: Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas, quando realizada de forma presencial, 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, quando realizada presencialmente, bem como recebidos votos de todos os Cotistas, quando realizada mediante consulta formal.

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

Parágrafo 6º: Nas Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 5º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 58, inciso III, alíneas "a" a "c" do presente Regulamento, sendo que as informações referidas no art. 58, III, também deste Regulamento, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da referida Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 29 A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do 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 do artigo 28 acima.

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

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

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

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

Parágrafo 5º: Caso os Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 2º acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos no parágrafo 5º do artigo 28 deste Regulamento, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no parágrafo 3º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 30 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

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

Parágrafo 2º: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos III, IV, V, VI, VIII, XI e XIII do parágrafo 1º do artigo 26 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 Assembleias Geral de Cotistas que trate das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

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

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

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

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

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

I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV do Parágrafo 6º acima;
II – no caso do inciso V do Parágrafo 6º acima, todos os subscritores das Cotas do Fundo forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o Laudo de Avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de1976; 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 31 Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Artigo 32 Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia Geral de Cotistas somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado, conforme o caso.

CAPÍTULO XII - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 33 A Assembleia Geral de Cotistas poderá nomear até 3 (três) Representante(s) dos Cotistas, com mandato unificado de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

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

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

Parágrafo 2º: A destituição do Representante dos Cotistas será feita pela Assembleia Geral, nos termos do item X, do artigo 26, acima.

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

Artigo 34 Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

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

Artigo 35 Compete ao(s) Representante(s) dos Cotistas exclusivamente:

I – fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
II – emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos da legislação vigente –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
III – denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrir, e sugerir providências úteis ao Fundo;
IV – analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
V – examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
VI – elaborar relatório que contenha, no mínimo:
a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo por ele detida;
c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e

VII – exercer as atribuições descritas neste artigo 36 durante a liquidação do Fundo.

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

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

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

Parágrafo 4º: Os pareceres e opiniões do(s) Representante(s) dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do 39, acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

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

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

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

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

Artigo 36 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 35 deverão incluir:

I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 34 acima; e

II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº472/08.

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

Artigo 37 O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, dividida em 02 (duas) classes: as Cotas Seniores e as Cotas Subordinadas, 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 1º: As Cotas Seniores podem ser emitidas em mais de 1 (uma) série, e têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns, observado os termos e condições específicos, conforme determinado nos respectivos Suplementos:

I. prioridade no recebimento de rendimentos e amortização em relação às Cotas Subordinadas, observado o disposto neste Regulamento;

II. seu valor unitário será calculado todo Dia Útil para efeito de definição de seu valor de amortização, observados os critérios definidos neste Regulamento;

III. direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, observadas as disposições deste Regulamento, sendo que cada Cota Sênior corresponderá 1 (um) voto;

IV. somente podem ser integralizadas em moeda corrente nacional.

Parágrafo 2º As Cotas Subordinadas têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns:

I. subordinam-se às Cotas Seniores para fins de recebimento de rendimentos e amortização, , observado o disposto neste Regulamento;

II. seu valor unitário será calculado todo Dia Útil para efeito de definição de seu valor de amortização, observados os critérios definidos neste Regulamento;

III. serão amortizadas, conforme o caso, observado a Razão de Subordinação e a preferência das Cotas Seniores;

IV. direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, observadas as disposições deste Regulamento, sendo que cada Cota Subordinada corresponderá 1 (um) voto; e

V. podem ser integralizadas em moeda corrente nacional.

Parágrafo 3º: Benchmark: O Fundo buscará atingir, para as Cotas Seniores, a rentabilidade equivalente à 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI over extra grupo - Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela B3, no

Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br), expressa na forma percentual ao ano, acrescido de sobretaxa (spread) equivalente a 2% (dois por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de acordo com a fórmula prevista abaixo ("Benchmark").

I. O Benchmark objetivado pelo Fundo, para as Cotas Seniores, dependerá da performance dos ativos que integram a carteira do Fundo, de forma que não há qualquer garantia de rentabilidade, bem como que o Benchmark seja atingido, nada podendo os Cotistas reclamar a esse título.

II. O Benchmark será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Benchmark = \left[\left(\frac{DI_{t-1}}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}}\right] \times \left[\left(\frac{Spread_{Sn}}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}}\right] - 1$$

Onde:

DIt-1 é a Taxa DI referente ao Dia Útil anterior à data "t". Exemplo: se a Taxa DI for 10,00% (dez por cento), então, DIt-1 = 10,00 (dez);

SpreadSn é o spread da meta de remuneração Cotas Seniores, expresso na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Exemplo: se o Fator Spread for 2,00% (dois por cento) ao ano, então, SpreadSn = 2,00 (dois);

Artigo 38: As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

Parágrafo 1º: As Cotas poderão ser amortizadas, a critério do Administrador sob única e exclusiva orientação do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido.

Parágrafo 2º A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo.

Parágrafo 3º: O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da Primeira Emissão de Cotas, nos termos abaixo.

Parágrafo 4º: No âmbito da Primeira Emissão de Cotas, serão admitidas (a) até 180.000 (cento e oitenta mil) Cotas Seniores, com valor de emissão de R$ 100,00 (cem reais), totalizando R$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais); e (b) até 20.000 (vinte mil) Cotas Subordinadas, com valor de emissão de R$ 100 (cem reais), totalizando R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais).

Parágrafo 5º: Desde que com o propósito de restabelecer a Razão de Subordinação em caso de captação de novas Cotas Seniores, o Administrador poderá deliberar por realizar novas emissões Cotas Subordinadas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, na forma do parágrafo 4° abaixo.

Parágrafo 6º: Novas emissões de Cotas. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas Seniores do Fundo e, sempre que necessário para reestabelecer a Razão de Subordinação, das Cotas Subordinadas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) ("Capital Autorizado").

Parágrafo 7º: Será admitida a distribuição parcial de cotas da Primeira Emissão, respeitado o montante mínimo de (a) 9.000 (nove mil) Cotas Seniores equivalente a R$ 900.000,00 (novecentos mil reais); e (b) o montante mínimo de 1.000 (um mil) Cotas Subordinadas equivalente a R$ 100.000,00 (cem mil reais), nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400 c/c artigo 5º-A da Instrução CVM 476. As cotas da Primeira Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de distribuição da Primeira Emissão serão canceladas.

Parágrafo 8º: As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução nº 476/09 ("Oferta"), a qual será realizada e liderada diretamente pelo Administrador no âmbito da 1ª distribuição de Cotas do Fundo, em regime de melhores esforços, podendo contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento e nos demais documentos a serem celebrados no âmbito da Oferta.

Parágrafo 9º: No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimento, conforme o caso, que conterão todas as disposições referentes ao valor comprometido de cada Cotista em relação ao Fundo e à sua forma e prazo de integralização.

Parágrafo 10º: A integralização de Cotas pelos Cotistas, até o valor comprometido, deverá ocorrer em até 10 (dez) dias úteis contados do recebimento da chamada de capital a ser enviada pelo Administrador mediante o envio de correspondência com aviso de recebimento ou correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento ("Chamada de Capital"), sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, observado o descrito no Compromisso de Investimento.

Parágrafo 11º: As Chamadas de Capital para integralizações de Cotas ocorrerão no momento e nos montantes determinados pelo Administrador, conforme instruções do Gestor, nos termos deste Regulamento, dos boletins de subscrição e nos Compromissos de Investimento firmados pelos Cotistas, os quais ficarão obrigados a pagar o valor estabelecido em cada Chamada de

Capital, de acordo com as instruções do Administrador e o disposto no boletim de subscrição e no Compromisso de Investimento firmados pelos Cotista.

Parágrafo 12º: O Cotista inadimplente ficará constituído em mora de pleno direito, respondendo por quaisquer perdas e danos que causar ao Fundo. Sem prejuízo do disposto acima, o Cotista inadimplente terá seus direitos políticos e econômicos suspensos até: (i) a data em que for quitada a obrigação do Cotista inadimplente; ou (ii) a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro. Neste sentido, durante o período em que estiver inadimplente, o Cotista inadimplente ficará impedido de votar com relação à totalidade das Cotas subscritas, integralizadas ou não integralizadas pelo respectivo Cotista inadimplente, e não terá direito ao recebimento de qualquer valor a ser pago pelo Fundo.

Parágrafo 13º: No âmbito da Primeira Emissão, para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das Cotas, na primeira data de liquidação, será de R$ 100,00 (cem reais) por cada classe de Cota. Nas demais datas de liquidação da Primeira Emissão o valor unitário das Cotas será o valor de cada classe de Cota, Sênior ou Subordinada, em vigor na data de disponibilização dos recursos.

Parágrafo 14º: Na liquidação de Cotas da Primeira Emissão do Fundo deve ser utilizado o valor de cada classe de Cotas em vigor no fechamento do dia útil anterior ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

Parágrafo 15º: Não haverá valor mínimo para subscrição por Cotista, e tampouco valor individual máximo de subscrição por investidor, ficando desde já ressalvado que se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo 16º: O Administrador não dispõe de mecanismos para evitar alterações do tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a este, conforme termos do parágrafo 11º acima.

Parágrafo 17º: O Cotista que não fizer o pagamento nas condições previstas neste Regulamento, no Compromisso de Investimento ou no respectivo Boletim de Subscrição, conforme o caso, ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de seu débito, acrescido das penalidades previstas no Compromisso de Investimento ou no respectivo Boletim de Subscrição, conforme o caso.

Parágrafo 18º: As Cotas poderão ser admitidas à negociação no mercado de bolsa ou mercado de balcão organizado, administrado e operacionalizado pela B3.

Artigo 39 As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador, e o extrato da conta de depósito comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Artigo 40 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 41 Após o encerramento da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas, observando o Capital Autorizado ou mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pela maioria simples de votos dos Cotistas presentes, nos termos do artigo 26, parágrafo 1º, inciso II, deste Regulamento ou por Ato do Administrador, na forma do artigo 15, parágrafo 2º acima, incluindo, mas não se limitando a, situações que possam requerer (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários de forma a manter seu valor econômico, (ii) a cobertura de eventuais contingências do Fundo, (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (iv) para aquisição de novos Ativos Imobiliários para o Fundo.

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

Parágrafo 3º: As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotistas, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 4º: A Assembleia Geral de Cotistas ou Ato do Administrador que deliberar sobre novas emissões de Cotas por classe definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável, respeitando-se o quanto disposto no Artigo 38 e respectivos parágrafos, acima, deste Regulamento.

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

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

Artigo 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 A integralização das Cotas deverá ser feita nos termos do Boletim de Subscrição e Compromissos de Investimento (quando aplicável) em moeda corrente nacional em uma conta de titularidade do Fundo, e/ou (ii) Ativos Imobiliários, bem como em direitos reais sobre estes, nos termos dos artigos 11 e 12 da Instrução CVM nº 472/08, 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 O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

Artigo 47 O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

I - caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso "vi" do parágrafo 1º do artigo 26 deste Regulamento;
II - desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários;
III - descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas não nomeie instituição administradora habilitada para substituir o Administrador ou por qualquer motivo a Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim não seja instalada nos termos deste Regulamento; e
IV - demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

Artigo 48: Na hipótese de liquidação do Fundo, mediante indicação do Administrador e aprovação da Assembleia Geral de Cotistas , a liquidação do Fundo será feita de uma das formas a seguir, levando-se e, consideração a opção que possa gerar maior resultado aos Cotistas: (i) venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados; (ii) venda dos demais Ativos, bens e/ou direitos mediante operações privadas ou em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, desde que negociáveis em bolsa ou balcão organizado ou (ii) entrega dos Ativos integrantes da carteira do Fundo ao Cotistas, nos termos do parágrafo seguinte.

Artigo 49: Será permitida a liquidação do Fundo mediante a entrega, aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, desde que tal procedimento seja aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, devendo tais valores serem avaliados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, normas aplicáveis e Instrução CVM nº 516, exceto se de outra forma for determinado pela Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Único: Realizada a venda dos Ativos do Fundo, o produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias após a conclusão da totalidade das vendas e o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

Artigo 50 Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou ainda na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas.

Parágrafo 1º: Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, serão dados em pagamento aos Cotistas bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 51 Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

I - a Taxa de Administração;
II - taxas, inclusive decorrentes de registros e de comunicações a órgãos reguladores, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
III - gastos com correspondência, comunicações, publicações e outros expedientes de interesse do Fundo, tais como registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e editais, formulários e informações periódicas previstos neste Regulamento ou na legislação pertinente;
IV - gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda e distribuição;
V - honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

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

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

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 acima;
II - pagamento de rendimentos aos Cotistas;
III - pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e
IV – formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

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

CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 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 Imobiliários do Fundo para atualização de seus valores.

CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

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 primeira emissão do Fundo.

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

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

Parágrafo 5º: Cascata de Pagamentos: O Fundo, sujeito à disponibilidade de caixa, deverá observar a seguinte ordem prioritária de pagamentos na distribuição de rendimentos da carteira do Fundo, conforme indicada acima, bem como na amortização de Cotas ou, na hipótese de liquidação do Fundo:

(i) primeiro, o pagamento de quaisquer despesas e encargos do Fundo e para composição do Fundo de Reserva de Contingências, na forma do Parágrafo 7° abaixo;

(ii) segundo, o saldo (se houver), para o pagamento da remuneração das Cotas Seniores na Data de Pagamento, até o montante do Benchmark acumulado até a Data de Cálculo em Referência;

(iii) terceiro, o saldo (se houver) será destinado para o pagamento da remuneração das Cotas Subordinadas.

(iv) por fim, o saldo (se houver), poderá ser utilizado, mediante orientação do Gestor, para o pagamento da amortização das Cotas Subordinadas, até restabelecer a Razão de Subordinação.,

Parágrafo 6º: Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Outros Ativos, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Imobiliários e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Parágrafo 7º: Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de Ativos de Liquidez, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no parágrafo 1º acima.

Parágrafo 8º: O valor da Reserva de Contingência será correspondente a, no mínimo, 5 (cinco milhões) ou 5% (cinco por cento) do valor total do patrimônio liquido do Fundo, o que for maior. Para a constituição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 25% (vinte e cinco) de cada Chamada de Capital, até que se atinja o limite ora previsto. Para a reposição da Reserva de Contingência poderá ser procedida a retenção de até 25% (vinte e cinco) de cada Chamada de Capital e/ou até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, com base na recomendação do Gestor, conforme orientação do Consultor de Investimentos.

Parágrafo 9º: O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 57 No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento, devendo expressamente

concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição.

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

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

Artigo 58 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 59 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I – edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
II – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
III – fatos relevantes;
IV – até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos da legislação vigente;

V – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
VI – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo(s) Representante(s) dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso III do Artigo 59 acima.

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

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

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

I – na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
II – na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
III – na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo 4º São exemplos de ato ou fato relevantes:

I – a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
II – o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
III – a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
IV – o atraso no andamento de obras dos Ativos Imobiliários que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
V – contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
VI – propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
VII – a venda ou locação dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
VIII – alteração do Administrador;
IX – fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
X – alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;
XI – cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;

XII – desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
XIII – emissão de cotas nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 60 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 61 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 62 O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM n.º 472/08 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Parágrafo único: As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM n.º 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

Artigo 63 Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

São Paulo, 20 de abril de 2023

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administrador

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO
HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ Nº 41.778.415/0001-78
REALIZADA EM 18 DE ABRIL DE 2023

ANEXO II
SUPLEMENTO REFERENTE À 2ª EMISSÃO DE COTAS SENIORES DA 2ª (SEGUNDA) SÉRIE

(a) Número da Emissão: A emissão representa a 2ª (segunda) emissão de cotas do seniores do Fundo ("Cotas Seniores").

(b) Série: Esta é a segunda série de emissão das Cotas Seniores.

(c) Quantidade de Cotas Seniores: Serão emitidas, inicialmente, 278.093 (duzentas e setenta e oito mil e noventa e três) Cotas Seniores, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido) e a Razão de Garantia (conforme definido no Regulamento).

(d) Preço de Emissão das Cotas Seniores: O preço de emissão das Cotas Seniores será de R$ 97,09 (noventa e sete reais e nove centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Preço de Emissão das Cotas Seniores"). O Preço de Emissão das Cotas Seniores, considerando que se trata da emissão inicial de cotas seniores da 2ª (segunda) série do Fundo e que não haverá procedimento de *bookbuilding* para formação do preço, foi definido considerando um valor por Cota que, no entendimento da Gestora, pudesse despertar maior interesse do público investidor no Fundo, bem como gerar maior dispersão das Cotas Seniores no mercado. O Preço de Emissão das Cotas Seniores será fixo até a data de encerramento da Oferta.

(e) Oferta: As Cotas Seniores serão objeto de oferta pública destinada exclusivamente a Investidores (conforme definido abaixo), mediante o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VI da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), sob coordenação do Coordenador Líder (conforme abaixo definido) ("Oferta").

(f) Taxa de Distribuição Primária: No ato da subscrição primária das Cotas Seniores, os subscritores deverão pagar uma taxa correspondente a R$ 2,91 (dois reais e noventa e um centavos) por Nova Sênior, equivalente a, 3,00% (três por cento) do Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"). Os recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária serão utilizados exclusivamente para pagamento de todos os custos da Oferta,

inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida ao Coordenador Líder, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.

(g) Preço de Subscrição: O preço de subscrição das Cotas Seniores será de R$ 100,00 (cem reais), o qual corresponde ao somatório do Preço de Emissão e da Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Subscrição").

(h) Montante Inicial da Oferta: O valor total da Emissão de Cotas Seniores será de, inicialmente, R$ 27.000.049,37 (vinte e sete milhões, quarenta e nove reais e trinta e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Inicial da Oferta"), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas Seniores pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

(i) Data de Emissão: a data do ato que deliberou a presente emissão ("Data de Emissão").

(j) Prazo: As Cotas Seniores terão prazo de duração de 2 (dois) anos contados da Data de Emissão ("Data de Vencimento").

(k) Amortização: As Cotas Seniores serão integralmente amortizadas na Data de Vencimento.

(l) Início da Oferta e Período de Alocação: A Oferta terá início na data de divulgação do anúncio de início da Oferta nos termos dos artigos 13 e 59, § 3º, da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Início"). Observado o artigo 48 da Resolução CVM 160, a distribuição das Cotas Seniores será encerrada em (i) até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) em prazo inferior, até a data de divulgação do anúncio de encerramento nos termos dos artigos 13 e 76 e do Anexo M da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento" e "Prazo de Distribuição", respectivamente).

(m) Distribuição Parcial: Será admitida a distribuição parcial das Cotas Seniores no âmbito da Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, respeitado o valor mínimo de R$ 1.000.027,00 (um milhão e vinte e sete reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Mínimo da Oferta" e "Distribuição Parcial", respectivamente), correspondente a 10.300 (dez mil e trezentas cotas) Cotas Seniores. As Cotas Seniores que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Distribuição deverão ser canceladas pelo Administrador, sendo mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição e integralização das Cotas Seniores, observado o Montante Mínimo da Oferta. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada.

(n) Forma de Subscrição e Integralização: As Cotas Seniores serão subscritas pelos Investidores (conforme abaixo definido) mediante a celebração do boletim de subscrição, observados os prazos e procedimentos operacionais do Escriturador

(conforme abaixo definido). As Cotas Seniores deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, conforme as Chamadas de Capital a serem realizadas pelo Administrador nos termos do Parágrafo 9º do Artigo 38 do Regulamento ("Datas de Liquidação").

(o) Público-Alvo da Oferta: A Oferta é destinada a: investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores").

(p) Colocação e Regime de Distribuição: A Oferta será realizada com intermediação do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), observados os termos da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sendo a Oferta automaticamente registrada nos termos do artigo 26, inciso VI da Resolução da CVM 160.

(q) Taxa de Ingresso e Saída: Exceto pela Taxa de Distribuição Primária, não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das Cotas Seniores.

(r) Destinação dos recursos: Observada a política de investimentos do Fundo, os limites de concentração previstos no Capítulo VIII do Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, serão aplicados, de forma ativa e discricionária sob a gestão do Gestora, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos Imobiliários (conforme definidos no Regulamento).

(s) Demais termos e condições da Oferta: Os demais termos e condições da Oferta estarão previstos nos documentos da Oferta de Cotas Seniores.

(t) Coordenador Líder: FRAM CAPITAL DTVM S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.673.855/0001-25 ("Coordenador Líder").

São Paulo, 18 de abril de 2023.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administradora

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO
HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ Nº 41.778.415/0001-78
REALIZADA EM 18 DE ABRIL DE 2023

ANEXO III
SUPLEMENTO REFERENTE À 2ª EMISSÃO DE COTAS SUBORDINADAS

(a) Número da Emissão: A emissão representa a 2ª (segunda) emissão de cotas subordinadas do Fundo ("Cotas Subordinadas").

(b) Quantidade de Cotas Subordinadas: Serão emitidas, inicialmente, 46.307 (quarenta e seis mil, trezentas e sete) Cotas Subordinadas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido) e a Razão de Garantia (conforme definido no Regulamento).

(c) Preço de Emissão das Cotas Subordinadas: O preço de emissão das Cotas Subordinadas será de R$ 64,79 (sessenta e seis reais e dois centavos), definido com base no valor patrimonial das Cotas, em 27 de março de 2023, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, nos termos do Parágrafo 1º do Artigo 41 do Regulamento, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Preço de Emissão das Cotas Subordinadas").

(d) Oferta: As Cotas Subordinadas serão objeto de oferta pública destinada exclusivamente a Investidores (conforme definido abaixo), mediante o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VI da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), sob coordenação do Coordenador Líder ("Oferta").

(e) Taxa de Distribuição Primária: No ato da subscrição primária das Cotas Subordinadas, os subscritores deverão pagar uma taxa correspondente a R$ 1,94 (um real e noventa e quatro centavos) por Cota Subordinada, equivalente a, 3,00% (três por cento) do Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"). Os recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária serão utilizados exclusivamente para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida ao Coordenador Líder, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.

(f) Preço de Subscrição: O preço de subscrição das Cotas Subordinadas será de R$ 66,73 (sessenta e seis reais e setenta e três centavos), o qual corresponde ao somatório do Preço de Emissão e da Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Subscrição").

(g) Montante Inicial da Oferta: O valor total da Emissão de Cotas Subordinadas será de, inicialmente, R$ 3.000.059,46 (três milhões, cinquenta e nove reais e quarenta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Inicial da Oferta"), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas Subordinadas pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

(h) Data de Emissão: a data do ato que deliberou a presente emissão ("Data de Emissão").

(i) Prazo: As Cotas Subordinadas terão prazo de duração indeterminado.

(j) Amortização: As Cotas Subordinadas serão amortizadas mediante deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento.

(k) Início da Oferta e Período de Alocação: A Oferta terá início na data de divulgação do anúncio de início da Oferta nos termos dos artigos 13 e 59, § 3º, da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Início"). Observado o artigo 48 da Resolução CVM 160, a distribuição das Cotas Subordinadas será encerrada em (i) até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) em prazo inferior, até a data de divulgação do anúncio de encerramento nos termos dos artigos 13 e 76 e do Anexo M da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento" e "Prazo de Distribuição", respectivamente).

(l) Distribuição Parcial: Será admitida a distribuição parcial das Cotas Subordinadas no âmbito da Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, respeitado o valor mínimo de R$ 153.413,97 (cento e cinquenta e três mil, quatrocentos e treze reais e noventa e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Mínimo da Oferta" e "Distribuição Parcial", respectivamente), correspondente a 2.368 (duas mil, trezentas e sessenta e oito) Cotas Subordinadas. As Cotas Subordinadas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Distribuição deverão ser canceladas pelo Administrador, sendo mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição e integralização das Cotas Subordinadas, observado o Montante Mínimo da Oferta. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada.

(m) Forma de Subscrição e Integralização: As Cotas Subordinadas serão subscritas pelos Investidores (conforme abaixo definido) mediante a celebração do boletim de subscrição ou a realização de ordem de investimento, observados os prazos e procedimentos operacionais do Escriturador (conforme abaixo definido). As Cotas Subordinadas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, conforme as Chamadas de Capital a serem realizadas pelo

Administrador nos termos do Parágrafo 9º do Artigo 38 do Regulamento ("Datas de Liquidação").

(n) Público-Alvo da Oferta: A Oferta é destinada a: investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores").

(o) Colocação e Regime de Distribuição: A Oferta será realizada com intermediação do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), observados os termos da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sendo a Oferta automaticamente registrada nos termos do artigo 26, inciso VI da Resolução da CVM 160.

(p) Taxa de Ingresso e Saída: Exceto pela Taxa de Distribuição Primária, não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das Cotas Subordinadas objeto da Oferta.

(q) Destinação dos recursos: Observada a política de investimentos do Fundo, os limites de concentração previstos no Capítulo VIII do Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, serão aplicados, de forma ativa e discricionária sob a gestão do Gestora, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos Imobiliários (conforme definidos no Regulamento).

(r) Demais termos e condições da Oferta: Os demais termos e condições da Oferta estarão previstos nos documentos da Oferta.

(s) Coordenador Líder: FRAM CAPITAL DTVM S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.673.855/0001-25 ("Coordenador Líder").

São Paulo, 18 de abril de 2023.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administradora

ANEXO IV DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER,
NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

DECLARAÇÃO

(ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160)

A **FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-120, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 13.673.855/0001-25, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de intermediário líder ("Coordenador Líder") da distribuição pública primária da 2ª (segunda) emissão de cotas ("Oferta") do **HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 41.778.415/0001-78 ("Fundo"), administrado pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4° andar, Pinheiros, CEP 05425-020, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("Administradora"), no âmbito da Oferta, conforme exigido pelo artigo 24 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), **DECLARA** que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela Administradora, na qualidade de administrador fiduciário e representante do Fundo, e pela **HIGH ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade empresária devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 18.360, em 12 de janeiro de 2021, com sede na cidade do Goiânia, estado de Goiás, na Av. Deputado Jamel Cecílio, nº 2.690, Sala 1413, Jardim Goiás, CEP 74810-100, inscrita no CNPJ sob o nº 45.036.300/0001-69 ("Gestora"), inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes do registro do Fundo na CVM e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira anexo ao prospecto da Oferta, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 03 de maio de 2023.

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Coordenador Líder

Nome: Benedito Cesar Luciano
Cargo: Diretor

Nome: Pedro Carlos Batista Jourdan Filho
Cargo: Diretor

Este documento foi assinado digitalmente por Pedro Carlos Batista Jourdan Filho e Benedito Cesar Luciano.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código ACC5-6E32-B865-F4A8.

Este documento foi assinado digitalmente por Pedro Carlos Batista Jourdan Filho e Benedito Cesar Luciano.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código ACC5-6E32-B865-F4A8.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal OAB. Para verificar as assinaturas clique no link: https://oab.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/ACC5-6E32-B865-F4A8 ou vá até o site https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: ACC5-6E32-B865-F4A8

Hash do Documento

FC87C205D179D8A48D6087F593430FA9185EB3A995EA6E94C615CD51E5A463BA

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 16/05/2023 é(são) :

- Pedro Carlos Batista Jourdan Filho - 042.938.567-65 em 16/05/2023 15:40 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital
- Benedito Cesar Luciano - 077.846.378-88 em 15/05/2023 10:05 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital

ANEXO V DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA,
NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

DECLARAÇÃO

(ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO DA CVM 160)

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4° andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 22.610.500/0001-88, credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de administrador fiduciário do **HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 41.778.415/0001-78 ("Fundo"), no âmbito da distribuição pública primária da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("Oferta"), conforme exigido pelo artigo 24 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), **DECLARA** que é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 03 de maio de 2023.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administradora

Nome: Ariane Verrone Iannarelli
Cargo: Procuradora

Nome: Lilian Palácios Mendonça Cerqueira
Cargo: Procuradora

Este documento foi assinado digitalmente por Lilian Palacios Mendonca Cerqueira e Ariane De Carvalho Salgado Verrone Iannarelli.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 1169-4097-5FC5-9BE2.

Este documento foi assinado digitalmente por Lilian Palacios Mendonca Cerqueira e Ariane De Carvalho Salgado Verrone Iannarelli.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 1169-4097-5FC5-9BE2.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal OAB. Para verificar as assinaturas clique no link: https://oab.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/1169-4097-5FC5-9BE2 ou vá até o site https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 1169-4097-5FC5-9BE2

Hash do Documento

5E6038506262E5AB822C3E1871A4F5B18B4BF4BD0DDA165C1A88A04EBD7C054E

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 16/05/2023 é(são) :

- Lilian Palacios Mendonça Cerqueira - 052.718.287-78 em 10/05/2023 12:43 UTC-03:00
  Nome no certificado: Lilian Palacios Mendonca Cerqueira
  Tipo: Certificado Digital
- Ariane Verrone Iannarelli - 405.325.768-96 em 09/05/2023 10:55 UTC-03:00
  Nome no certificado: Ariane De Carvalho Salgado Verrone Iannarelli
  Tipo: Certificado Digital

ANEXO VI DECLARAÇÃO DA GESTORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

DECLARAÇÃO

(ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO DA CVM 160)

A **HIGH ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada cidade do Goiânia, estado de Goiás, na Av. Deputado Jamel Cecílio, nº 2.690, Sala 1413, Jardim Goiás, CEP 74810-100, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 45.036.300/0001-69, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") como administradora de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 18.360, em 12 de janeiro de 2021, neste ato representada nos termos de seu contrato social, na qualidade de gestora do **HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada e pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 41.778.415/0001-78 ("Fundo"), no âmbito da distribuição pública primária da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("Oferta"), conforme exigido pelo artigo 24 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), **DECLARA** que é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 03 de maio de 2023.

HIGH ASSET MANAGEMENT LTDA.

Gestora

Nome: Murillo Bomfim Santos
Cargo: Administrador

Este documento foi assinado digitalmente por Murillo Bomfim Santos.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código DB09-8F97-9609-A427.

Este documento foi assinado digitalmente por Murillo Bomfim Santos.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código DB09-8F97-9609-A427.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal OAB. Para verificar as assinaturas clique no link: https://oab.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/DB09-8F97-9609-A427 ou vá até o site https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: DB09-8F97-9609-A427

Hash do Documento

55273C4AE30743A969BC7193F8BD0EF9BC782FECE18A70EBF808F38752DC41BB

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 16/05/2023 é(são) :

- Murillo Bomfim Santos - 004.945.491-90 em 09/05/2023 10:47 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital

ANEXO VII DECLARAÇÃO DO EMISSOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM 160

DECLARAÇÃO

(ITEM "C", DO INCISO "I" DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO DA CVM 160)

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4° andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 22.610.500/0001-88, credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de administrador fiduciário do **HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93") e pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472") e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 41.778.415/0001-78 ("Fundo"), no âmbito da distribuição pública primária da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, a ser realizada sob o rito de registro automático de distribuição ("Oferta"), conforme exigido pelo item "c", inciso "i" do artigo 27 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), declara que o Fundo encontra-se em situação de funcionamento normal, com registro atualizado, o qual foi concedido em 20 de junho de 2022 sob o nº 0322079.

São Paulo, 03 de maio de 2023.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administradora

Nome: Ariane Verrone Iannarelli
Cargo: Procuradora

Nome: Lilian Palácios Mendonça Cerqueira
Cargo: Procuradora

Este documento foi assinado digitalmente por Lilian Palacios Mendonca Cerqueira e Ariane De Carvalho Salgado Verrone Iannarelli.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 4443-91DC-27D3-CC73.

Este documento foi assinado digitalmente por Lilian Palacios Mendonca Cerqueira e Ariane De Carvalho Salgado Verrone Iannarelli.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 4443-91DC-27D3-CC73.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal OAB. Para verificar as assinaturas clique no link: https://oab.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/4443-91DC-27D3-CC73 ou vá até o site https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 4443-91DC-27D3-CC73

Hash do Documento

333442F9E5EF8A97032E8265EFA9C4538E57414461DDDA8BABB742D7738C557A

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 16/05/2023 é(são) :

- Lilian Palácios Mendonça Cerqueira - 052.718.287-78 em 10/05/2023 12:46 UTC-03:00
  Nome no certificado: Lilian Palacios Mendonca Cerqueira
  Tipo: Certificado Digital
- Ariane Verrone Iannarelli - 405.325.768-96 em 08/05/2023 12:07 UTC-03:00
  Nome no certificado: Ariane De Carvalho Salgado Verrone Iannarelli
  Tipo: Certificado Digital

ANEXO VIII ESTUDO DE VIABILIDADE

ESTUDO DE VIABILIDADE DO HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Data Base

A data base desse Estudo de Viabilidade é 16 de maio de 2023.

1. Objetivo

O presente estudo de viabilidade foi realizado pela HIGH Asset Management, ("Gestor") com o objetivo de analisar a viabilidade do HIGH Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo" e "Estudo", respectivamente).

Os termos aqui iniciados em letra maiúscula terão os significados a eles atribuídos no regulamento do Fundo ("Regulamento") e no "Prospecto Definitivo Oferta Pública Primária de Cotas Seniores da Segunda Série e Cotas Subordinadas da Segunda Emissão do HIGH Fundo de Investimento Imobiliário" ("Prospecto Definitivo" ou "Prospecto").

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo VII do regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos (i) nos Ativos Imobiliários, podendo se utilizar de alavancagem por meio de cessão de créditos imobiliários oriundos destes. Tais investimentos deverão ser rentabilizados mediante (a) pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, e/ou (b) aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo (b.1) da valorização dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos; (b.2) da alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos e/ou (b.3) da amortização de passivo decorrente de cessão de créditos oriundos dos Ativos Imobiliários, com recursos advindos de sua exploração, (conforme definido no Regulamento).

Este Estudo foi elaborado visando informar aos cotistas do Fundo a respeito da estratégia de alocação de capital que deve ser adotada pelo Gestor. O Estudo e suas conclusões dependem de diversas variáveis, tais como as relacionadas a taxas de juros e taxa inflação futuras, rentabilidade do reinvestimento, entre outras. As premissas foram estimadas com base em um racional econômico-financeiro — as premissas de inflação e Taxa DI foram estimadas com base na curva de juros nominal e real futura na data base do estudo. No entanto, as expectativas macroeconômicas podem se alterar, levando a resultados diferentes em relação às projeções realizadas nesse estudo.

Assim sendo, o Estudo não deve ser considerado como uma garantia ou promessa de rentabilidade futura, mas, sim, uma tentativa de mostrar aos investidores a estratégia a ser adotada, os fundamentos que a sustentam e as projeções econômico-financeiras.

O PRESENTE ESTUDO NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

Este documento foi assinado digitalmente por Murillo Bomfim Santos.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 55C1-E5D4-6EE0-DB0A.

Este documento foi assinado digitalmente por Murillo Bomfim Santos.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 55C1-E5D4-6EE0-DB0A.

O GESTOR FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELO PRÓPRIO GESTOR. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO". OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

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

2. Visão Geral do Mercado

Mercados globais atravessaram momentos de calmaria desde o fim do ano passado, conduzidos pela economia global resiliente a despeito do ciclo de aperto monetário nas principais regiões, descompressão nos preços de gás natural na Europa, como pela retomada da economia chinesa após o fim da política de "Covid zero", o que renovou as expectativas de um "pouso suave" em 2023.

No entanto, a inflação global segue pressionada e isto demanda que os Bancos Centrais (BCs) perseverem nas altas de juros, o que nos traz dúvidas sobre esta desinflação não problemática. Grande parte do recente arrefecimento da inflação global está concentrado em itens mais voláteis, sobretudo energéticos, ao passo que a inflação de serviços se desacelera lentamente, puxada pelo aperto no mercado de trabalho e pelo balanço financeiro das famílias ainda forte.

No entanto, temos uma provável pausa neste "plano de vôo" motivada pela quebra do Silicon Valley Bank nos EUA e pela crise no Credit Suisse na Europa, o que forçou sua fusão com o UBS pelos reguladores bancários e acendeu o alerta com o alemão Deutsche Bank, mas principalmente em outros bancos regionais estadunidenses que eventualmente possam sofrer traumas parecidos no curto prazo.

É natural comparar os recentes desdobramentos com a crise financeira de 2008, no entanto, com o que temos até aqui, nos parece uma crise bancária tradicional (deterioração de players outrora fragilizados a partir do aperto das condições financeiras) com respostas igualmente tradicionais das autoridades monetárias, garantindo acesso a depósitos de clientes para evitar contágio nos mercados.

Em suas recentes decisões de política monetária, os BCs europeu (BCE) e americano (Fed) reforçaram a posição sólida dos bancos em índices de capital e liquidez, porém, não enxergam que os ruídos recentes sejam grandes o bastante para provocar quedas de juros em 2023. Por ora, "não há trade-off entre estabilidade de preços e estabilidade financeira".

Entretanto, países exportadores de commodities, como o Brasil, conseguem se posicionar melhor neste contexto. O case chinês não será, por si só, suficiente para conter a perda de tração dos preços

Este documento foi assinado digitalmente por Murillo Bomfim Santos.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 55C1-E5D4-6EE0-DB0A.

Este documento foi assinado digitalmente por Murillo Bomfim Santos.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 55C1-E5D4-6EE0-DB0A.

desses itens, mas estes devem permanecer maiores que no período pré-pandêmico. Com a questão climática mais equilibrada (com exceção da região Sul), o PIB agropecuário deve crescer 8,0% em 2023 segundo consenso do Boletim Focus para o fim de março. Isto posto, eventual contração no Brasil este ano é relativamente mais distante do que em outros locais.

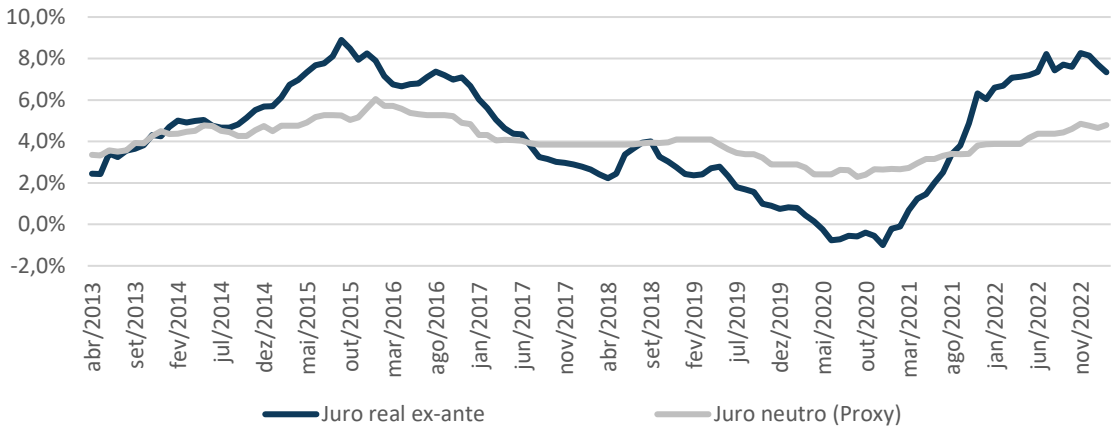
3. Conjuntura Local

3.1 Crédito Imobiliário

O cenário geral para o crédito está desafiador, com a taxa básica de juros (Selic) atualmente em 13,75%. Tal patamar é equivalente a um juro real pouco superior a 7,3% e muito próximo a 2015, último grande ciclo de aperto monetário.

Conforme sinalizado pelo Banco Central em sua última decisão, a estratégia de manutenção da taxa de juros por tempo maior (*higher for longer*) será mantida por ora a despeito dos riscos maiores no cenário, visto que as expectativas de inflação para os anos seguintes estão bastante pressionadas.

Gráfico 1: Taxa Selic real e estimativa de juro real neutro (% ao ano)



Fonte: Highpar

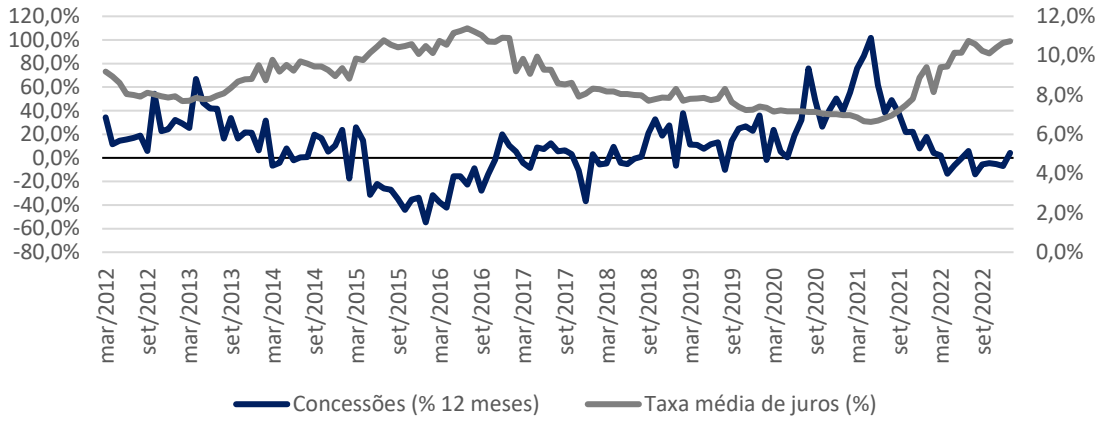
Como efeito natural da Selic elevada, os juros de crédito imobiliário permanecem elevados, atualmente em cerca de 10,7% ao ano em média. Por consequência, as concessões de crédito por fontes tradicionais se desaceleram em relação aos picos observados em meados de 2021: em janeiro/2023, última leitura disponível, as concessões cresceram apenas 3,5% no acumulado em doze meses.

Este documento foi assinado digitalmente por Murillo Bomfim Santos.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 55C1-E5D4-6EE0-DB0A.

Este documento foi assinado digitalmente por Murillo Bomfim Santos.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 55C1-E5D4-6EE0-DB0A.

A Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip) espera para 2023 uma concessão de cerca de R$ 156 bilhões com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo, que utiliza recursos da poupança, o que ainda é elevado em termos históricos.

Gráfico 2: crescimento, em doze meses, das concessões de crédito imobiliário para pessoa física versus taxa média das concessões



Fonte: Banco Central

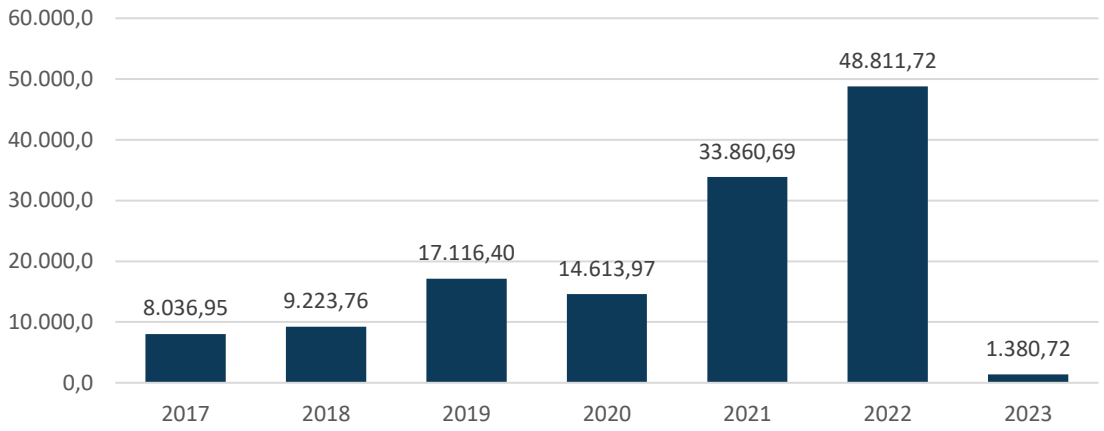
Mesmo com o saldo ainda robusto das cadernetas de poupança para o SBPE (mais de R$ 733 bilhões, segundo o Banco Central), esta fonte tem perdido importância desde 2020, quando representava cerca de 50,5% do funding total; em 2022, o SBPE detinha 40% de participação. Tal lacuna vem sendo preenchida pelas fontes de mercado (34% do funding imobiliário em 2022), abrindo um extenso leque de oportunidades para provedores alternativos de crédito, como nós.

Nos dois primeiros meses de 2023, o mercado registrou uma emissão total de cerca de R$ 1,83 bilhão em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), ante R$ 2,28 bilhões emitidos no mesmo período do ano anterior.

Gráfico 3: Emissão anual de CRIs, em R$ milhões

Este documento foi assinado digitalmente por Murillo Bomfim Santos.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 55C1-E5D4-6EE0-DB0A.

Este documento foi assinado digitalmente por Murillo Bomfim Santos.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 55C1-E5D4-6EE0-DB0A.



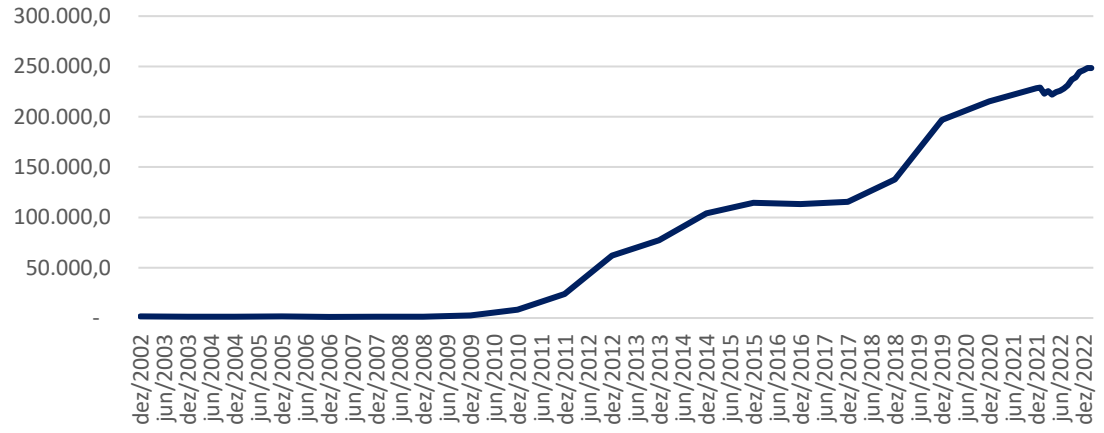
Fonte: Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (Anbima)

Políticas públicas no governo do presidente Lula (PT), como a remodelação do programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), são importantes para dar suporte ao setor de construção. No entanto, dado o foco em camadas populares, outros segmentos de mercado devem ser assistidos pelo mercado de capitais. Logo, esperamos que essa tendência de expansão da presença privada se mantenha.

3.2 Mercado de Fundos Imobiliários

Segundo a Anbima, os fundos de investimento imobiliário (FII) apresentavam um patrimônio líquido total de cerca de R$ 248,2 bilhões em fevereiro deste ano, em valores corrigidos pela inflação, alta de 11,3% ante o mesmo período do mês anterior.

Gráfico 4: Patrimônio Líquido (PL) total dos FIIs no Brasil, deflacionado pelo IGP-DI (R$ milhões)



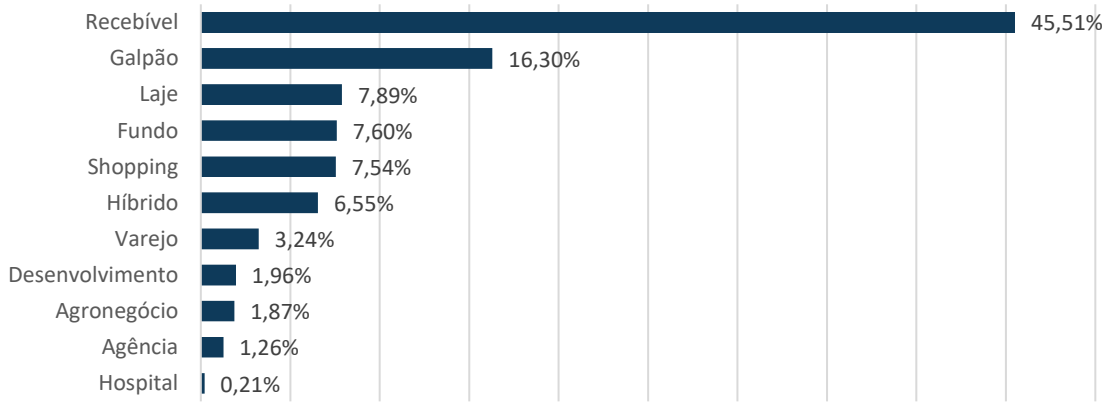
Fonte: Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (Anbima)

Este documento foi assinado digitalmente por Murillo Bomfim Santos.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 55C1-E5D4-6EE0-DB0A.

Este documento foi assinado digitalmente por Murillo Bomfim Santos.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 55C1-E5D4-6EE0-DB0A.

O mercado de FIIs continua a atrair bom número de investidores, chegando a um total de quase 2,1 milhões de investidores no mês anterior, segundo a B3. A chegada dos Fiagros (FIIs de agronegócio) a partir do ano passado ajuda a alavancar este número, no entanto, o segmento de recebíveis imobiliários domina o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários ("IFIX"), benchmark chave do setor, com participação superior a 45%.

Gráfico 5: Participação dos principais segmentos no IFIX



* A amostra seleciona apenas os fundos que possuem um volume de negociação, em média, superior a R$ 50 mil por dia / Fontes: BTG Pactual e Highpar

Notadamente conhecido como um segmento que costuma acomodar relativamente bem os aumentos na inflação e na taxa de juros, apresenta um Dividend Yield (DY) de 15,81% nos últimos doze meses. Analisando o setor na média, os FIIs apresentam desconto em relação ao valor patrimonial (P/VPA global de 0,84) e DY de pouco mais de 12,1%.

Logo, há boas oportunidades com risco-retorno atrativo, mantendo o foco em ativos bem pulverizados e em regiões robustas para buscar uma performance equilibrada e perene neste momento macro desafiador.

4. Metodologia e Premissas

A metodologia de análise considera a projeção do fluxo de caixa gerado a partir da alocação dos recursos do Fundo, líquidos dos custos da Oferta (conforme definida no Prospecto), nos Ativos Imobiliários, majoritariamente mediante aquisição (i) diretamente, por meio da aquisição de (a) imóveis localizados em território nacional, preferencialmente prontos, ou em projetos e/ou em fase de construção, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação, (b) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis e (c) certificados de recebíveis imobiliários, desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, e (ii) indiretamente, por

Este documento foi assinado digitalmente por Murillo Bomfim Santos.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 55C1-E5D4-6EE0-DB0A.

Este documento foi assinado digitalmente por Murillo Bomfim Santos.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 55C1-E5D4-6EE0-DB0A.

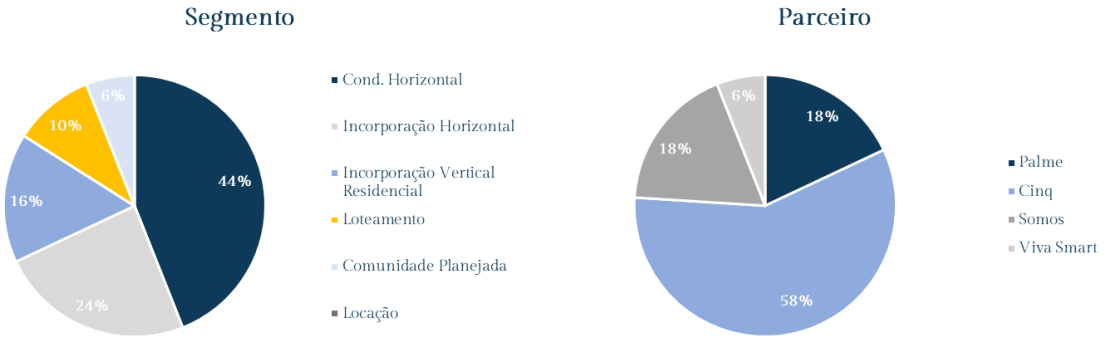
meio da aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs, (b) aquisição de cotas de FIP, ou cotas de outros FII que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs e Ativos de Liquidez. Desse modo, foram projetados os rendimentos esperados com base na aplicação nesses ativos, a considerar uma curva de evolução de alocação.

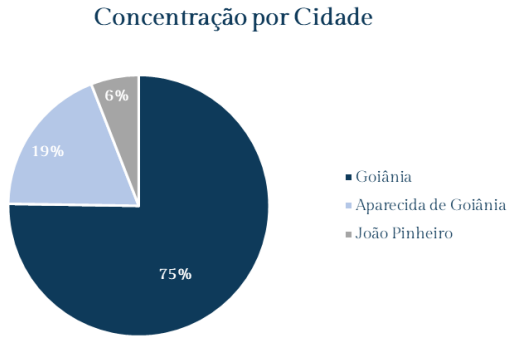
O Gestor não pode ser responsabilizado por situações ou eventos que possam afetar a rentabilidade do veículo. Aos investidores, recomenda-se a leitura do Prospecto, da Lâmina e do Regulamento do Fundo, sobretudo a seção “Fatores de Risco”. Os investidores interessados em subscrever cotas do Fundo estão sujeitos aos riscos descritos do Prospecto e no Regulamento, os quais poderão afetar os resultados do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Gestor não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma.

Diante desse cenário, o Gestor considerou o investimento nos Ativos, sendo estes Projetos de Desenvolvimento Imobiliário, Renda Imobiliária e Oportunidades Especiais.

É válido ressaltar, contudo, que o prazo de alocação do Fundo poderá ser alterado, dependendo do volume de negociação dos Ativos, das condições de negociação no mercado ou das estratégias adotadas pelo Gestor.

Além disso, o pipeline meramente indicativo construído possui as seguintes características:





Este documento foi assinado digitalmente por Murillo Bomfim Santos.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 55C1-E5D4-6EE0-DB0A.

Este documento foi assinado digitalmente por Murillo Bomfim Santos.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 55C1-E5D4-6EE0-DB0A.

Pipeline – Projetos de Desenvolvimento Imobiliário

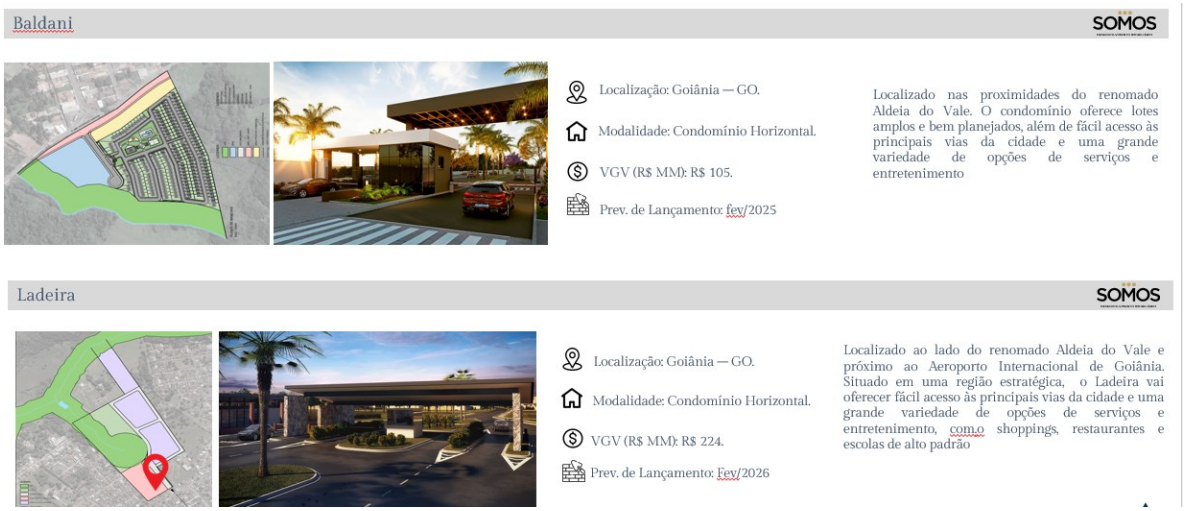
Projeto	Incorporador	Localização	Modalidade	VGV (R$ Milhão)	Unidades	Obra	Lançamento	Conclusão
Baldani	Somos	Goiânia - GO	Incorporação Horizontal	R$ 105,0	164	0%	fev/25	mar/28
Ladeira	Somos	Goiânia - GO	Incorporação Horizontal	R$ 224,0	378	0%	fev/26	mai/32
Faiçalville	Palme	Goiânia - GO	Incorporação Horizontal	R$ 63,7	75	0%	ago/23	jul/26
Jardim América 2	Palme	Goiânia - GO	Incorporação Vertical Residencial	R$ 78,1	78	0%	set/24	fev/27
Transbrasiliana	Palme	Goiânia - GO	Incorporação Vertical Residencial	R$ 85,8	192	0%	jun/24	set/27
Rua 56	Palme	Goiânia - GO	Incorporação Vertical Residencial	R$ 88,7	224	0%	ago/24	fev/28
Cidade Verde	CINQ Urbanismo	Aparecida de Goiânia - GO	Loteamento	R$ 175,6	1.300	0%	mar/23	mai/27
Parque Cidade	CINQ Urbanismo	Aparecida de Goiânia - GO	Loteamento	R$ 156,1	1.100	0%	jun/23	jan/27
Fazenda Retiro	CINQ Urbanismo	Goiânia - GO	Condomínio Horizontal	R$ 710,0	2.450	0%	jan/24	jan/28
João Pinheiro	VIVA Smart City	João Pinheiro - MG	Comunidade Planejada	R$ 100,0	1.000	50%	dez/20	abr/23

Pipeline – Projetos de Renda Imobiliária

Projeto	Locatário	Localização	Modalidade	Aluguel	Tipo de Contrato	Duração	Entrega das obras
Av. 136	Rede de Supermercado AAA	Goiânia - GO	Renda (Build to Suit)	R$ 145mil	Atípico	15 Anos	ago/23
Nova Suíça	Multifamily	Goiânia - GO	Renda (Residencial)	R$ 400mil	Short/Long Stay	-	mai/26

Pipeline – Oportunidades Especiais

Projeto	Localização	Modalidade
Lote - Aldeia Do Vale	Goiânia - GO	Aquisição e Venda



Este documento foi assinado digitalmente por Murillo Bomfim Santos.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 55C1-E5D4-6EE0-DB0A.

Este documento foi assinado digitalmente por Murillo Bomfim Santos.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 55C1-E5D4-6EE0-DB0A.

Faiçalville

Palme





Localização: Goiânia — GO.

Modalidade: Incorporação Horizontal.

VGV (R$ MM): R$ 63.7.

Prev. de Lançamento: ago/2024

Localizado no Setor Faiçalville, o condomínio possuí localização privilegiada e comodidades exclusivas. Oferece estilo de vida único e sofisticado para a família.

Jardim América 2

Palme





Localização: Goiânia — GO.

Modalidade: Incorporação Vertical.

VGV (R$ MM): R$ 78.1.

Prev. de Lançamento: set/2024

Localizado no prestigiado bairro Jardim América. Com uma arquitetura elegante e contemporânea, o prédio oferece unidades residenciais confortáveis e sofisticadas, além de uma ampla área de lazer com piscina, academia e espaço gourmet.

Transbrasiliana

Palme





Localização: Goiânia — GO.

Modalidade: Incorporação Vertical.

VGV (R$ MM): R$ 85.8.

Prev. de Lançamento: jun/2024

Localizado no Bairro Serrinha. Esse projeto é situado em uma região de fácil acesso às principais vias da cidade, o projeto também oferece proximidade com shoppings, escolas e uma grande variedade de opções gastronômicas.

Rua 56

Palme





Localização: Goiânia — GO.

Modalidade: Incorporação Vertical.

VGV (R$ MM): R$ 110.3

Prev. de Lançamento: ago/2024

Localizado no Bairro Jardim Goiás, o projeto é situado em uma região de fácil acesso às principais vias da cidade, o projeto também oferece proximidade com shoppings, escolas em uma das regiões nobres de Goiânia.

Cidade Verde

CINQ







Localização: Aparecida de Goiânia.

Modalidade: Loteamento Horizontal.

VGV (R$ MM): R$ 175,6.

Prev. de Lançamento: Set/2023

Parque Cidade

CINQ







Localização: Aparecida de Goiânia

Modalidade: Condomínio Horizontal.

VGV (R$ MM): R$ 156.

Prev. de Lançamento: jun/2023

Este documento foi assinado digitalmente por Murillo Bomfim Santos.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 55C1-E5D4-6EE0-DB0A.

Este documento foi assinado digitalmente por Murillo Bomfim Santos.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 55C1-E5D4-6EE0-DB0A.

Fazenda Retiro







Localização: Goiânia — GO.

Modalidade: Loteamento Horizontal.

VGV (R$ MM): R$ 710.

Prev. de Lançamento: jun/24

João Pinheiro





Localização: João Pinheiro - MG.

Modalidade: Loteamento Horizontal.

VGV (R$ MM): R$ 294.

Lançamento: dez/2020

Esse é um projeto de comunidade planejada que busca trazer mais qualidade de vida aos habitantes locais, envolvendo a proteção do meio ambiente, uso consciente e sustentável dos recursos naturais e um trabalho social de transformação.

Contempla 5 setores: Residencial, comercial, industrial, reservas ambientais e áreas institucionais voltadas à prefeitura.

Locação





Localização: Goiânia — GO.

Locação.

Contrato Atípico.

Duração: 15 Anos.

Final: 2038.

Renda Imobiliária

O fundo adquiriu uma propriedade por meio de um edital de convocação com o objetivo fazer um contrato do locação pela modalidade Build-To-Suit. O Locatário desse imóvel é um Grupo AAA de Supermercados que, ao observar a falta de concorrência na proximidade, viu a grande possibilidade de dominar a região.

Área - Aldeia do Vale





Localização: Goiânia — GO.

Modalidade: Lote.

Aquisição por 65% do Valor de Avaliação

Oportunidades Especiais

Nessa modalidade de investimento o fundo busca oportunidades especiais que atendam as seguintes premissas:

- Aquisição por, no máximo, 70% do valor de avaliação;
- Grande possibilidade de valorização.

Nova Suíça





Localização: Goiânia — GO.

Locação.

Short/Long Stay

Lançamento: mai/2026

Multifamily

O fundo adquiriu uma área com o objetivo de desenvolver um empreendimento destinado a multifamily.

OS ATIVOS DESCRITOS ACIMA REPRESENTAM UM PIPELINE INDICATIVO E NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE AQUISIÇÃO, CONSIDERANDO, AINDA, NÃO HAVER QUALQUER DOCUMENTO CELEBRADO PELO FUNDO E/OU PELO GESTOR.

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O GESTOR CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NESSE ESTUDO DE VIABILIDADE.

Este documento foi assinado digitalmente por Murillo Bomfim Santos.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 55C1-E5D4-6EE0-DB0A.

Este documento foi assinado digitalmente por Murillo Bomfim Santos.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 55C1-E5D4-6EE0-DB0A.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

AINDA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA.

Viabilidade Financeira: Resultados Obtidos

Por meio do Estudo, e ao considerar as premissas do Gestor e demais considerações apresentadas, inclusive a alocação eventual no pipeline, o target projetado para a cota sênior série 2 é de 2% a.a. (dois por cento ao ano) acrescido da CDI e para a para a cota subordinada de 16% a.a. (dezesseis por cento ao ano) + IPCA. Tal cenário é previsto considerando ambos os cenários de alocação da oferta (montante mínimo e montante total).

Para a elaboração deste Estudo, foram consideradas as despesas recorrentes do Fundo. Abaixo, passa-se, brevemente, pelas despesas recorrentes que o Fundo incorrerá ao longo de sua atuação.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO: A Taxa de Administração será composta pelo somatório das remunerações devidas à Administradora, ao Gestor, ao Escriturador, ao Custodiante e aos demais prestadores de serviços do Fundo conforme descrito abaixo:

i. ao Administrador será devido uma remuneração anual de 0,20% (vinte centésimos por cento) sendo assegurado ao Administrador uma remuneração mínima mensal equivalente a R$ 10.000,00 (dez mil reais) nos três primeiros meses do Fundo e R$12.000,00 (doze mil reais) a partir do quarto mês.

ii. Ao Gestor, será devida uma remuneração anual de 1,30% (um por cento e trinta centésimos) sendo assegurado ao Gestor uma remuneração mínima mensal de R$ 5.000,00 (cinco mil reais).

iii. Adicionalmente, será devido ao Escriturador, pela prestação dos serviços de escrituração das cotas do Fundo, R$2.000,00 (dois mil reais) mensais acrescidos do custo por cotista, conforme faixa escalonada constante nas regras de valores da tabela abaixo:

De	Até	Valor
0	2.000	R$ 1,40
2.000	10.000	R$ 0,95
>	10.000	R$ 0,40

Este documento foi assinado digitalmente por Murillo Bomfim Santos.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 55C1-E5D4-6EE0-DB0A.

Este documento foi assinado digitalmente por Murillo Bomfim Santos.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 55C1-E5D4-6EE0-DB0A.

DEMAIS CUSTOS CORRIDOS: custos para o pagamento de outros custos não englobados na taxa de administração, estimados em 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.

CUSTOS DA OFERTA: Os custos estimados para a oferta são estimados em 3% (três por cento) do valor captado e abrangem os custos de Comissão de Coordenação e Comissão de Distribuição, Imposto sobre a Comissão de Coordenação e a Comissão de Distribuição, Assessor Legal, Taxa de Registro da CVM, Taxa de Registro ANBIMA, Marketing, Prospecto Definitivo e outras despesas.

A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Principais diferenciais do Gestor

Fundada em 2008 como um pequeno *family office*, teve sua atuação ampliada a partir de 2018 para se tornar uma Boutique de Investimentos, ,com o propósito de ser inspiração para investidores e empreendedores nas suas realizações, especializada em serviços financeiros independentes e investimentos alternativos de lastro real, aproveitando da experiência de um dos sócios fundadores, Rodrigo Meirelles, que sempre pautou sua carreira de mais de 20 anos de atuação tendo construído uma história de sucesso e excelência, além de ter criado acesso a um amplo leque de oportunidades de negócios e de relacionamentos.





Este documento foi assinado digitalmente por Murillo Bomfim Santos.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 55C1-E5D4-6EE0-DB0A.

Este documento foi assinado digitalmente por Murillo Bomfim Santos.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 55C1-E5D4-6EE0-DB0A.

Nossa Equipe:



Rodrigo Meirelles: *Founder e Chairman* graduado em Engenharia Civil pela PUC-GO e certificado nos programas; Future of Real Estate pela Universidade de Oxford e Gorporate Governance pela Columbia Business School. Considerado especialista em estratégias para lançamentos imobiliários e desenvolvimento de novos modelos de negócio, possui histórico com mais de 20 anos de experiência no mercado, tendo participado de mais de 70 lançamentos de empreendimentos.



Murilo Santos: *Diretor de Gestão*, possui certificação CGE — ANBIMA e é membro do CFA Institute desde 2016. Graduado em Administração de Empresas pela FGV-SP, tem mais de 13 anos de experiência no mercado financeiro e em empresas nacionais.



Paulo Marcelo: *CEO*. Tem mais de 17 anos de experiência em diversas empresas Nacionais e Internacionais. Graduado em Relações Internacionais e Negócios Internacionais pela Richmond University in London, UK. Possui ainda MBA em Gestão de Negócios pelo IBMEC.



Anna Bheatriz Lemos: *Relações com Investidores*. Possui 8 anos de experiência no Mercado Financeiro. Atuação nas áreas Middle-Office e Assessoria de Investimentos e Distribuição de Produtos para pessoas físicas e jurídicas.



Francisco Morais: Graduado em Engenharia Civil pela PUC-GO, com MBA em Gerenciamento de Projetos pela FGV. Possui mais de 20 anos de mercado imobiliário tendo atuado no desenvolvimento, construção e lançamento de mais de 1,3 milhões de m² de lotes em bairros planejados, mais de 390mil m² em empreendimentos horizontais e verticais e na locação mais de 45mil m² de galpões logísticos e imóveis comerciais.



Janaina Modesto: *Legal & Estruturação*. Formada em Direito pela Universidade Católica de Goiás, com Pós-Graduação em Direito Empresarial pelo Instituto Goiano de Direito Empresarial. Experiência de 18 anos na advocacia, destes, 14 anos atuando na área imobiliária e 8 anos como Gerente Jurídica de uma das maiores incorporadoras do Centro-Oeste.



Rogério Silvestre: *Compliance, Risco e PLD*. Formado em Adm. de Empresas e pós-graduado em Gerenciamento de Projetos pela UC Berkeley - USA e MBA em Gestão Financeira, Controladoria e Auditoria pela FGV. Mais de 18 anos de experiência, tendo atuado em posições estratégicas de grandes empresas, com forte atuação em Processos, Governança Corporativa e Administração de Riscos.



Renata Morais: *Financeiro e Back Office*, mais de 14 anos de experiência atuando na área administrativa financeira, é sócia e co-fundadora da Highpar.

Fonte: Highpar

Instituto High

Por meio do Instituto High, procuramos além de mobilizar nossos colaboradores, criar um movimento que desperte a consciência da verdadeira identidade no ser humano e assim gerar verdadeira transformação social.

Buscamos selecionar projetos e instituições que buscam cumprir esta missão, especialmente àquelas que trabalham com o público jovem ou de alguma forma tem relação com nosso ecossistema.

INSTITUTO HIGH

Somos signatários do PRI, principal defensor do investimento responsável no mundo

Signatory of:

PRI Principles for Responsible Investment

Somos certificados pelo GPTW – Ótimo lugar para trabalhar

Este documento foi assinado digitalmente por Murillo Bomfim Santos.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 55C1-E5D4-6EE0-DB0A.

Este documento foi assinado digitalmente por Murillo Bomfim Santos.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 55C1-E5D4-6EE0-DB0A.

Sobre o Fundo

O fundo FII HIGH visa obter ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização das suas cotas, por meio da diversificação de investimentos em Desenvolvimento imobiliário, Renda Imobiliária e Oportunidades especiais.

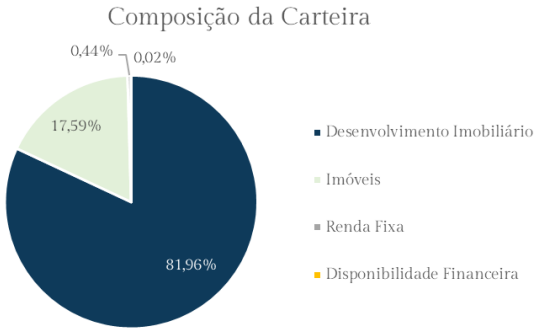
Informações Gerais

CNPJ:	41.778.415/0001-78
Patrimônio Líquido:	R$ 9.307.482,43
Taxa de Administração:	0,2% a.a.
Taxa de Gestão:	1,3% a.a.
Taxa de Performance:	0%
Rentabilidade Sênior 1:	CDI + 2% a.a.
Cotas Emitidas:	165.922,00
Quantidade de Cotistas Sênior 1:	2
Quantidade de Cotistas Subordinada:	1

Portfólio Atual do Fundo:

Atualmente o portfólio atual do fundo conta com mais 80% de investimento em Desenvolvimento Imobiliário, conforme demonstrado abaixo:

Ativo	Segmento	Valor Atual	% Carteira
HRE Desenvolvimento I	Desenvolvimento Imobiliário	R$ 6.890.000,00	73,81%
Lote 11 - Aldeia do Vale	Imóveis	R$ 1.641.534,46	17,59%
Palme Book I	Desenvolvimento Imobiliário	R$ 760.000,00	8,14%
LTN 100% Selic	Renda Fixa	R$ 40.856,48	0,44%
Caixa	Disponibilidade Financeira	R$ 1.934,98	0,02%



Este documento foi assinado digitalmente por Murillo Bomfim Santos.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 55C1-E5D4-6EE0-DB0A.

Este documento foi assinado digitalmente por Murillo Bomfim Santos.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 55C1-E5D4-6EE0-DB0A.

Segmentos de Atuação do Fundo:

Nossos investimentos são focados em 4 segmentos principais, sendo estes: Desenvolvimento Imobiliário, Renda Imobiliária, Oportunidades Especiais e CRIs, conforme detalhado abaixo:

Desenvolvimento Imobiliário

Nessa modalidade de investimento, o fundo atua no setor de incorporações residenciais e urbanismo, investindo por meio de empresas operacionais e parcerias estratégicas com players locais, criando assim uma plataforma completa de desenvolvimento, que tem sinergia na sua atuação e grande expertise somada.

Principais players envolvidos:

Palme CINQ SOMOS VIVA Smart City

Renda Imobiliária

Com foco na geração de renda por meio de contratos de locação, o fundo busca oportunidades para locatários de primeira linha, desenvolvendo ativos que além da geração de renda tem potencial de valorização.

Oportunidades Especiais

Nessa modalidade de investimento o fundo busca oportunidades especiais que atendam as seguintes premissas:

-Aquisição por , no máximo, 70% do valor de avaliação;
-Grande possibilidade de valorização.

CRIs

O fundo poderá adquirir cotas de CRIs que estejam de acordo com as estratégias pré-definidas e aprovado pelo gestor e/ou consultor imobiliário.

Processo de Investimento

Nosso processo de investimento busca robustez e foco em controle conforme fluxograma abaixo:

Originação

Mapeamento das Oportunidades de Mercado

Rede de Parceiros

Network com empreendedores e corretores

Comitê de pré-análise

Análise

Estudos das possibilidades

Desenho do modelo do negócio

KYC | KYP

Comitê de Investimentos

Diligências

Diligência Mercadológica

Diligência Técnica

Diligência Jurídica

Diligência Financeira

Operacionalização

Desenvolvimento do negócio

Estruturação

Liquidação/Investimento

Acompanhamento

Gestão Ativa

Acompanhamento de Indicadores

Mapeamento de Melhorias

Planos de Ação

Este documento foi assinado digitalmente por Murillo Bomfim Santos.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 55C1-E5D4-6EE0-DB0A.

Este documento foi assinado digitalmente por Murillo Bomfim Santos.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 55C1-E5D4-6EE0-DB0A.

Parceiros Estratégicos

A equipe Palme planeja e executa o futuro da cidade para uma comunidade que gera impacto social positivo no mundo através da tecnologia e da sustentabilidade.

Fundadores: Danilo Palmerston e Fernando Palmerston

Setor de Atuação: Incorporações Residenciais

+1253
Unidades Habitacionais Entregues

115 mil
m² de Área Construída

+500
Empregos Diretos e Indiretos

1.1 Bi
Landbank, Construção e Loteamentos

+350%
de Crescimento em 2 Anos

Fonte: Highpar









A Cinq é a idealizadora e realizadora dos condomínios Parqville, marca reconhecida pela qualidade urbanística, que aborda o conceito "Novo Urbanismo": aproximar benefícios de bem-estar, diversão, esporte e convívio entre as pessoas.

Fundadores: Eduardo Pinheiro, Paulo Henrique e José Humberto

Setor de Atuação: Urbanismo

+7,5 milhões m²
de Área Bruta em Desenvolvimento

+7,5 mil
Lotes em Desenvolvimento

+R$ 1,64 bi
VGV

+1000
Clientes Atuais

+10 Anos
de Experiência

Fonte: Highpar









Este documento foi assinado digitalmente por Murillo Bomfim Santos.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 55C1-E5D4-6EE0-DB0A.

Este documento foi assinado digitalmente por Murillo Bomfim Santos.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 55C1-E5D4-6EE0-DB0A.

A Somos é uma sociedade formada por executivos e empresários com vasta experiência na área de desenvolvimento imobiliário e construção civil. Especialistas em desenvolver e gerir empreendimentos imobiliários dos mais diversos setores da construção civil.

Fundadores: Fernando Coe Razuk e Fábio Neves

Setor de Atuação: Desenvolvimento Imobiliário

Gestão Profissionalizada

Incentivo ao Conhecimento

Experiência do Cliente

Inteligência de Mercado

Governança e Transparência









nte: Highpar

A Viva objetiva o desenvolvimento das cidades do interior do Brasil através da implantação de Smart Cities em regiões estratégicas, com o mais alto padrão de qualidade, gerando facilidade no dia a dia das pessoas e dos empreendedores no país.

Fundador: Júnior Moura

Setor de Atuação: Desenvolvimento Imobiliário

Conservação da Flora

Energia Renovável

Relacionamento com a Comunidade

Segurança

Qualidade de Vida









Fonte: Highpar

São Paulo – SP, 16 de maio de 2023

_____

HIGH Asset Management LTDA.

Este documento foi assinado digitalmente por Murillo Bomfim Santos.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 55C1-E5D4-6EE0-DB0A.

Este documento foi assinado digitalmente por Murillo Bomfim Santos.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 55C1-E5D4-6EE0-DB0A.

ANEXO I – FAQ

- **Qual é o objetivo do fundo?** O fundo FII HIGH visa obter ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização das suas cotas, por meio da diversificação de investimentos em Desenvolvimento imobiliário, Renda Imobiliária e Oportunidades especiais.
- **Para quem o fundo é destinado?**": O Fundo será formado por investidores qualificados que busquem retorno a longo prazo através de investimentos imobiliários consistentes.
- **O que é um CRI?** Certificados de Recebíveis Imobiliários, no Brasil, são títulos de crédito de emissão exclusiva das securitizadoras imobiliárias. Na prática são promessas de pagamentos em dinheiro, que possuem lastro em créditos imobiliários.
- **O que são Ativos Imobiliários?** "aplicação em empreendimentos imobiliários sugeridos pelo Consultor Imobiliário, a critério do Administrador e independentemente de deliberação em assembleia geral, mediante aquisição (i) diretamente, por meio da aquisição de (a) imóveis localizados em território nacional, preferencialmente prontos, ou em projetos e/ou em fase de construção, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação, (b) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis e (c) certificados de recebíveis imobiliários, desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, e (ii) indiretamente, por meio da aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs, (b) aquisição de cotas de FIP, ou cotas de outros FII que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs.
- **O que são Ativos de Liquidez?** (i) Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN; (ii) Cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Instrução CVM nº 555/14 e com liquidez diária; e/ou (iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária.
- **Como é o resgate do investimento?** O fundo não possui prazo de resgate. As cotas sêniores série 2 terão prazo de duração de 2 (dois) anos e ao final do período serão amortizadas. Já as cotas subordinadas não possuem prazo de duração e serão amortizadas mediante decisão do gestor e/ou investidor.

Este documento foi assinado digitalmente por Murillo Bomfim Santos.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 55C1-E5D4-6EE0-DB0A.

Este documento foi assinado digitalmente por Murillo Bomfim Santos.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 55C1-E5D4-6EE0-DB0A.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal OAB. Para verificar as assinaturas clique no link: https://oab.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/55C1-E5D4-6EE0-DB0A ou vá até o site https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 55C1-E5D4-6EE0-DB0A

Hash do Documento

1293BF3DFD6A9D7A227D6B224FCBFA8281CDB1C1BE4A5DFAA6591CE7AA4023B4

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 16/05/2023 é(são) :

- Murillo Bomfim Santos - 004.945.491-90 em 16/05/2023 15:40 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital

ANEXO IX INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

Imprimir

Informe Anual

Nome do Fundo:	HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	**CNPJ do Fundo:**	41.778.415/0001-78
Data de Funcionamento:	04/11/2022	**Público Alvo:**	Investidor Profissional
Código ISIN:		**Quantidade de cotas emitidas:**	216.111,70
Fundo Exclusivo?	Não	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?**	Sim
Classificação autorregulação:	**Mandato:** Híbrido **Segmento de Atuação:** Outros **Tipo de Gestão:** Ativa	**Prazo de Duração:**	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		**Encerramento do exercício social:**	31/12
Mercado de negociação das cotas:	MB	**Entidade administradora de mercado organizado:**	
Nome do Administrador:	VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.	**CNPJ do Administrador:**	22.610.500/0001-88
Endereço:	Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar- Pinheiros- São Paulo- SP- 5425020	**Telefones:**	11 3030-7177
Site:	www.vortx.com.br	**E-mail:**	fundos@vortx.com.br
Competência:	03/2023		

1.	**Prestadores de serviços**	**CNPJ**	**Endereço**	**Telefone**
1.1	Gestor: HIGH ASSET MANAGEMENT LTDA	45.036.300/0000-16	Av. Deputado Jamel Cecilio, 2690, Sala 1413, Jd Goias. Goiania - GO. CEP: 74810-100	(62) 3414-7847
1.2	Custodiante: VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.	22.610.500/0001-88	Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP: 05425-020	(11) 3030-7177
1.3	Auditor Independente: -	-../-	-	-
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.	22.610.500/0001-88	Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP: 05425-020	(11) 3030-7177
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	**Outros prestadores de serviços[1]:**			
	Não possui informação apresentada.			

2. Investimentos FII

2.1 **Descrição dos negócios realizados no período**

Relação dos Ativos adquiridos no período	**Objetivos**	**Montantes Investidos**	**Origem dos recursos**
Palme Book1 Desenvolvimento LTDA	Desenvolvimento Imobiliário	760.000,00	Caixa
Lote 11 Aldeia do Vale	Aquisição de Imóveis	1.100.000,00	Caixa
HRE Desenvolvimento 1 LTDA	Desenvolvimento Imobiliário	6.890.000,00	Caixa

3. Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:

Alocação dos recursos do Fundo, líquidos dos custos da Oferta (conforme definida no Prospecto), nos Ativos Imobiliários, majoritariamente mediante aquisição (i) diretamente, por meio da aquisição de (a) imóveis localizados em território nacional, preferencialmente prontos, ou em projetos e/ou em fase de construção, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação, (b) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis e (c) certificados de recebíveis imobiliários, desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, e (ii) indiretamente, por meio da aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs, (b) aquisição de cotas de FIP, ou cotas de outros FII que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs e Ativos de Liquidez. Desse modo, foram projetados os rendimentos esperados com base na aplicação nesses ativos, a considerar uma curva de evolução de alocação.

4. Análise do administrador sobre:

4.1 Resultado do fundo no exercício findo

Os investimentos realizados pelo fundo no exercício em questão se baseiam, basicamente, em 87,43% em empresas de desenvolvimento imobiliário e 12,57% em aquisição de ativos para posterior valorização e venda. É notório observarmos que o mercado de desenvolvimento e equity possui um ciclo de resultados mais longos, devido ao processo de investimento, desenvolvimento e posterior desenvolvimento ao momento que o empreendimento se torna concreto, assim, por se tratar de um investimento realizado recentemente pelo fundo, ainda não há retorno direto ao fundo, como já esperado e projetado. Em relação ao ativo adquirido, o mesmo obteve grande valorização por se tratar de um lote em uma localização excelente na região e em um condomínio de alto padrão com alta liquidez.

4.2 Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo

O cenário geral para o crédito está desafiador, com a taxa básica de juros (Selic) atualmente em 13,75%. Tal patamar é equivalente a um juro real pouco superior a 7,3% e muito próximo a 2015, último grande ciclo de aperto monetário. Como efeito natural da Selic elevada, os juros de crédito imobiliário permanecem elevados, atualmente em cerca de 10,7% ao ano em média. Por consequência, as concessões de crédito por fontes tradicionais se desaceleram em relação aos picos observados em meados de 2021: em janeiro/2023, última leitura disponível, as concessões cresceram apenas 3,5% no acumulado em doze meses. Mesmo com o saldo ainda robusto das cadernetas de poupança para o SBPE (mais de R$ 733 bilhões, segundo o Banco Central), esta fonte tem perdido importância desde 2020, quando representava cerca de 50,5% do funding total; em 2022, o SBPE detinha 40% de participação. Tal lacuna vem sendo preenchida pelas fontes de mercado (34% do funding imobiliário em 2022), abrindo um extenso leque de oportunidades para provedores alternativos de crédito, como nós. Nos dois primeiros meses de 2023, o mercado registrou uma emissão total de cerca de R$ 1,83 bilhão em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), ante R$ 2,28 bilhões emitidos no mesmo período do ano anterior

4.3 Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira

O mercado de FIIs continua a atrair bom número de investidores, chegando a um total de quase 2,1 milhões de investidores no mês anterior, segundo a B3. A chegada dos Fiagros (FIIs de agronegócio) a partir do ano passado ajuda a alavancar este número, no entanto, o segmento de recebíveis imobiliários domina o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (“IFIX”), benchmark chave do setor, com participação superior a 45%. Notadamente conhecido como um segmento que costuma acomodar relativamente bem os aumentos na inflação e na taxa de juros, apresenta um Dividend Yield (DY) de 15,81% nos últimos doze meses. Analisando o setor na média, os FIIs apresentam desconto em relação ao valor patrimonial (P/VPA global de 0,84) e DY de pouco mais de 12,1%. Logo, há boas oportunidades com risco-retorno atrativo, mantendo o foco em ativos bem pulverizados e em regiões robustas para buscar uma performance equilibrada e perene neste momento macro desafiador.

5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:

Ver anexo no final do documento. Anexos

6.

Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
Relação de ativos imobiliários	**Valor (R$)**		
Palme Book1 Desenvolvimento LTDA	760.000,00	SIM	0,00%
Lote 11 Aldeia do Vale	1.600.000,00	SIM	45,45%
HRE Desenvolvimento 1 LTDA	6.890.000,00	SIM	0,00%

6.1 Critérios utilizados na referida avaliação

Para avaliar tais investimentos e retornos obtidos utilizamos os valores totais de aportes realizados e o valor justo da carteira atual, assim obtivemos os percentuais de valorização e desvalorização dos ativos no referido período.

7. Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes

Não possui informação apresentada.

8. Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes

Não possui informação apresentada.

9. Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:

Não possui informação apresentada.

10. Assembleia Geral

10.1 Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP: 05425-020
www.vortx.com.br

10.2 Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.

Rua Gilberto Sabino, 215, Pinheiros, São Paulo - SP, 05425-020. fundos@vortx.com.br

10.3 Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.

Artigo 33 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.

10.3 Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.

Artigo 27 A Assembleia Geral de Cotistas quando convocada poderá ser feita mediante consulta formal ou presencialmente. Em ambas as hipóteses, será convocada pelo Administrador mediante a divulgação de carta consulta ou edital de convocação, conforme o caso, nos sites do Administrador e da CVM/Fundos.Net, de acordo com a legislação aplicável.

11. Remuneração do Administrador

11.1 Política de remuneração definida em regulamento:

Artigo 8º A Taxa de Administração será composta pelo somatório das remunerações devidas à Administradora, à Gestora, ao Escriturador, ao Custodiante e aos demais prestadores de serviços do Fundo conforme descrito nos Parágrafos abaixo: (i) ao Administrador será devida uma remuneração anual de 0,20% (vinte centésimos por cento). Sendo assegurado ao Administrador uma remuneração mínima mensal equivalente a R$ 10.000,00 (dez mil reais) nos três primeiros meses do Fundo e R$12.000,00 (doze mil reais) a partir do quarto mês.

Valor pago no ano de referência (R$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:

NaN	NaN	NaN		

12. Governança

12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	Eric Hayashida	**Idade:**	44
Profissão:	Engenheiro de Produção	**CPF:**	283.508.828-83
E-mail:	eha@vortx.com.br	**Formação acadêmica:**	Superior Completo
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	**Quantidade de cotas do FII compradas no período:**	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	**Data de início na função:**	27/04/2022

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
VÓRTX DTVM	01/2022 a atual	Diretor de administração fiduciária, distribuição e suitability	Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A	11/2020 a 01/2022	Relationship Manager	Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
ITAÚ UNIBANCO S.A	07/2013 a 10/2020	Fund Operations Manager	Serviços Financeiros

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	

13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	2,00	12.544,01	5,80%	0,00%	5,80%
Acima de 5% até 10%	1,00	12.155,92	5,62%	0,00%	5,62%
Acima de 10% até 15%	1,00	29.789,77	13,78%	0,00%	13,78%
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%	1,00	161.622,00	74,79%	0,00%	74,79%

14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008

Não possui informação apresentada.

15. Política de divulgação de informações

15.1 **Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.**

Todos os atos ou fatos relevantes do Fundo serão divulgados na página do Fundo, www.vortx.com.br e no sistema FundosNet da B3 S.A.Brasil, Bolsa e Balcão ("B3") e da CVM.

15.2 **Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**

Parágrafo 18°: As Cotas poderão ser admitidas à negociação no mercado de bolsa ou mercado de balcão organizado, administrado e operacionalizado pela B3.

15.3 **Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**

Não se aplica

15.4 **Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.**

Não se aplica.

16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:

	Parágrafo 10º: A integralização de Cotas pelos Cotistas, até o valor comprometido, deverá ocorrer em até 10 (dez) dias úteis contados do recebimento da chamada de capital a ser enviada pelo Administrador mediante o envio de correspondência com aviso de recebimento ou correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento ("Chamada de Capital"), sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, observado o descrito no Compromisso de Investimento.

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII