

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO QUINTAS ("Fundo")

CNPJ/MF Nº 27.368.617/0001-10

**ATA E LISTA DE PRESENÇA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 30 DE OUTUBRO DE 2019**

1. DATA, HORÁRIO E LOCAL – Dia 30 de outubro de 2019, às 10:20 horas, em segunda convocação na sede social da atual administradora e gestora do Fundo, **Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.**, inscrita no CNPJ/ME sob nº 03.384.738/0001-98, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Condomínio Rochaverá, Torre A, 11º andar, São Paulo – SP ("Atual Administradora").

2. CONVOCAÇÃO – A convocação foi enviada para a totalidade dos cotistas do Fundo em 14 de outubro de 2019. ("Cotistas")

3. PRESENÇA – Cotistas em número suficiente para as deliberações; **Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.**, na qualidade de atual administradora e gestora; **Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, na qualidade de novo administrador; e **Hieron Patrimônio Familiar e Investimento Ltda.**, na qualidade de novo gestor, conforme Lista de Presença.

4. MESA DIRIGENTE – Walter Roland Hubert, Presidente; Mariana Freitas Moraes de Camargo, Secretária.

5. ORDEM DO DIA:

(1) Deliberar sobre a transferência da administração e gestão, respectivamente, a partir da data a ser definida na assembleia geral, inclusive ("Data de Transferência"), para **Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, com sede na Cidade de São Paulo Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, inscrito no CNPJ/ME sob nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizado a prestar os serviços de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da

Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 ("Nova Administradora"), e **Hieron Patrimônio Familiar e Investimento Ltda.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro nº 4.800, Torre Capital Building, conjunto 264 , inscrito no CNPJ/ME sob nº 10.464.748/0001-07, devidamente autorizado a prestar os serviços de gestão de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 16.172, de 23 de março de 2018 ("Novo Gestor");

(2) Indicação do diretor estatutário da Nova Administradora que responderá pelo Fundo, a partir da Data de Transferência, inclusive, perante a CVM;

(3) Indicação do diretor estatutário da Nova Administradora que responderá pelas obrigações do Fundo, a partir da Data de Transferência, inclusive, perante a Receita Federal do Brasil – RFB ("RFB");

(4) Deliberar sobre a transferência da custódia dos ativos do Fundo para a Nova Administradora ou outra instituição financeira devidamente credenciada pela CVM para referida prestação de serviços, a partir da Data de Transferência, inclusive;

(5) Discutir e deliberar sobre a transferência da prestação dos serviços de controladoria, tesouraria e escrituração dos ativos do Fundo para o Nova Administradora ou outra instituição financeira devidamente credenciada pela CVM para referida prestação de serviços, a partir da Data de Transferência, inclusive;

(6) Discutir e deliberar sobre a manutenção ou transferência da instituição prestadora dos serviços de auditoria para o Fundo a partir da Data de Transferência, inclusive; e

(7) Alterar a remuneração devida a título de prestação dos serviços de administração, gestão, controladoria, custódia e escrituração do Fundo para 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, a ser paga mensalmente com um valor mínimo de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), corrigidos anualmente pelo IPCA/IBGE, com base em 01 de outubro de 2019; e

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bv.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br.

(8) Alterar e consolidar o Regulamento do Fundo para fazer constar a Nova Administradora e o Novo Gestor em seu Regulamento e adaptá-lo aos padrões da Nova Administradora, a partir da Data de Transferência, inclusive.

6. DELIBERAÇÕES:

(1) Foi aprovada a substituição da Atual Administradora pela Nova Administradora e pelo Novo Gestor, que prestarão a partir da Data de Transferência, inclusive, os serviços de administração e gestão do Fundo, respectivamente.

A Nova Administradora assumirá todas as obrigações oriundas da atividade de administração do Fundo na abertura do dia 13 de novembro de 2019, inclusive ("Data de Transferência"), data em que a Atual Administradora terá concluído todas as suas obrigações, não sendo de responsabilidade da Nova Administradora os atos de administração relativos ao Fundo originados até o fechamento do último dia útil anterior à Data de Transferência, ou seja, 12 de novembro de 2019 ("Data Base"). A formalização da substituição da Atual Administradora ora aprovada se dará da seguinte forma:

a) A Atual Administradora transferirá à Nova Administradora na Data de Transferência a totalidade dos ativos e valores componentes da carteira do Fundo, apurados no fechamento da Data Base, deduzidas todas as taxas e despesas devidas pelo Fundo, incluindo, mas não se limitando, às Taxas de Administração e Performance, se houver, calculadas de forma *pro rata temporis*, considerando o número de dias corridos até a Data de Transferência;

b) A Atual Administradora entregará à Nova Administradora no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da Data de Transferência, **(i)** todo o acervo societário original do Fundo inerente ao período em que esteve sob sua administração, **(ii)** documentos, incluindo todas as respectivas cópias (exceto as necessárias para o atendimento das exigências fiscais e legais de responsabilidade do ADMINISTRADOR substituído), relativos às atividades do FUNDO; e **(iii)** no prazo de 07 (sete) dias úteis antes da Data de

Transferência 1 (uma) via original da presente ata registrada em Cartório de Títulos e Documentos;

c) A Atual Administradora se compromete a efetuar, no prazo de 90 (noventa) dias a contar da Data de Transferência, o levantamento do balanço e demais demonstrações financeiras referentes ao período compreendido entre o encerramento do último exercício social do Fundo e a Data Base, os quais serão entregues à Nova Administradora juntamente com o parecer dos auditores independentes do Fundo. As despesas relativas aos trabalhos dos auditores independentes correrão por conta do Fundo, devendo a Atual Administradora provisioná-las até a Data de Transferência e realizar o respectivo pagamento em nome do Fundo;

d) A Atual Administradora conservará a posse da documentação contábil e fiscal do Fundo, relativa às operações ocorridas até a Data Base, obrigando-se a fornecer cópia de tal documentação dentro dos prazos estipulados pelos órgãos reguladores sempre que solicitado pela Nova Administradora ou por qualquer autoridade fiscalizadora, sendo que as obrigações fiscais decorrentes dos fatos geradores ocorridos a partir da Data de Transferência, inclusive, caberão à Nova Administradora;

e) Competirá à Atual Administradora, nos termos da regulamentação em vigor, enviar aos Cotistas do Fundo no prazo legal, documento contendo as informações sobre os rendimentos auferidos no ano civil até a Data Base;

f) A Atual Administradora disponibilizará o acesso ao Fundo à Nova Administradora no Sistema CVMWeb na Data de Transferência, devendo disponibilizar ainda, em até 04 (quatro) dias úteis antes da Data de Transferência os códigos e/ ou contas do Fundo na Associação Brasileira dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA (“ANBIMA”), na B3 – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC e nos demais ambientes de negociação, conforme aplicáveis;

g) A Atual Administradora deverá encaminhar à Nova Administradora, por meio eletrônico, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis antes da Data de Transferência, todos os registros que permitam a identificação exata em relação a cada Cotista ativo do Fundo, relativamente às perdas sujeitas à compensação futura, caso existam, bem como quaisquer alterações ocorridas nessas informações até a Data de Transferência para que à Nova Administradora possa tomar as providências necessárias a compensá-los, seja por ocasião dos rendimentos apurados em cada período de incidência do imposto de renda ou em resgates futuros;

h) A Atual Administradora deverá entregar à Nova Administradora, em até 05 (cinco) dias úteis antes da Data de Transferência : (i) cópia da posição e histórico de movimentação de todos os Cotistas do Fundo; (ii) boletim de subscrição dos cotistas do Fundo; (iii) contrato de cessão de cotas; (iv) documentação de identificação dos cotistas , bem como os documentos cadastrais a ele vinculados essenciais à entrada do cotista no Fundo, exceto as Fichas Cadastrais dos Cotistas (por exemplo, termo de adesão ao regulamento do Fundo, declaração de investidores qualificados/profissionais); (v) posição dos cotistas em relação às cotas subscritas e não integralizadas; (vi) compromissos de investimento; (vii) atos societários que aprovaram as emissões de cotas do Fundo; (viii) a quantidade de cotas a serem subscritas e/ou integralizadas em todas as ofertas do Fundo; (ix) a relação de procura a investidores, caso haja oferta com esforços restritos de distribuição em aberto; (x) informações sobre histórico e/ou existência de bloqueio judicial e/ou administrativo em relação aos cotistas e suas cotas ou em relação ao próprio Fundo; (xi) mapa de evolução das cotas desde a data de primeira integralização do Fundo; (xii) cópia dos registros contábeis e fiscais, incluindo o último livro diário por período, se houver, e a descrição das provisões existentes no Fundo;

i) A Atual Administradora enviará diariamente à Nova Administradora, a partir do 5º (quinto) dia útil imediatamente anterior à Data de Transferência, as informações de passivo do Fundo, incluindo: (i) carteira do Fundo com a relação de todos os ativos atualmente detidos por ele;

(ii) documentos relacionados aos ativos constantes na carteira do Fundo; (iii) extrato de consulta dos instrumentos financeiros (IF) atualmente detidos pelo Fundo que tenham sido adquiridos via ambiente CETIP; (iv) histórico de movimentação do passivo do Fundo; (v) arquivos contendo os relatórios de perdas a compensar; (vi) relatórios de classificação tributária individualizados por Cotista; (vii) histórico de desenquadramentos sofridos pelo Fundo até a Data Base; (viii) balancete e posição diária desde a data de primeira integralização do Fundo.

j) A Atual Administradora enviará à Nova Administradora, desde o 5º (quinto) dia útil até a Data Base, as informações do ativo do Fundo, inclusive os relatórios de carteira, extratos das “clearings” (CBLC; B3; SELIC; SOMA) e relatórios de posições dos depósitos em margem;

k) A Atual Administradora enviará à Nova Administradora, em até 5 (cinco) dias úteis antes da Data de Transferência, a relação dos Cotistas do Fundo que possuem cotas bloqueadas por questões judiciais e respectiva documentação comprobatória, se houver cotas bloqueadas;

l) a Atual Administradora se compromete a cancelar, na Data de Transferência ou após a realização dos informes necessários de acordo com a regulamentação em vigor (o que ocorrer primeiro), o *Global Intermediary Identification Number* (“GIIN”) do Fundo, devendo à Nova Administradora cadastrar um novo GIIN para o Fundo, em atendimento à norma denominada *Foreign Account Tax Compliance Act* - FATCA;

m) A Atual Administradora declara que, até a presente data, não existem demandas judiciais em que o Fundo figure como parte, razão pela qual, compromete-se a informar à Nova Administradora acerca de eventuais demandas destas naturezas que venham a ser conhecidas posteriormente a realização desta Assembleia e que tenham fato gerador oriundo do período em que o Fundo esteve sob sua administração, sob pena de responder por eventuais danos diretos causados ao Fundo em decorrência de informação intempestiva, conforme sentença judicial transitada em julgado;

n) A Atual Administradora, neste ato, em observância à Deliberação nº 74 do Conselho de Regulação e Melhores Práticas de Fundos de Investimento da ANBIMA, atesta que, na presente data, não há qualquer desenquadramento na carteira do Fundo com relação às restrições previstas na legislação em vigor e/ou no Regulamento do Fundo que afete a condição tributária do Fundo ou que seja determinante para a decisão de investimento dos atuais ou potenciais Cotistas do Fundo. Neste sentido, a Atual Administradora declara que no exercício de 2019 não ocorreram desenquadramentos na carteira do Fundo; e

o) A Atual Administradora declara que não há, nesta data, oferta de cotas do Fundo, de qualquer espécie, em aberto, comprometendo-se, ainda, a não realizar nova oferta até que seja finalizada a transferência do Fundo objeto desta Assembleia.

(2) Será responsável pela administração do Fundo perante a CVM, em substituição ao administrador da Atual Administradora, a partir da Data de Transferência, inclusive, o Sr. Marcos Wanderley Pereira, inscrito no CPF/ME sob nº 014.255.637-83;

(3) Será responsável pelo Fundo perante a RFB, a partir da Data de Transferência, inclusive, a Sra. Raquel Andrade Varela, inscrita no CPF/ME sob nº 114.750.748-16. A Nova Administradora providenciará a atualização do CNPJ/ME do Fundo junto à RFB a partir do recebimento desta ata registrada em cartório de títulos e documentos pela Atual Administradora;

(4) Os ativos que compõem a carteira do Fundo passarão a ser custodiados a partir da Data de Transferência, inclusive, pela Nova Administradora;

(5) A prestação dos serviços de controladoria, tesouraria e escrituração dos ativos do Fundo será transferida para a Nova Administradora, a partir da Data de Transferência, inclusive;

(6) a prestação dos serviços de distribuição de cotas do Fundo será realizada pelo Novo Gestor, a partir da Data de Transferência, inclusive;

(7) Fica aprovada a manutenção da instituição prestadora dos serviços de auditoria para o Fundo a partir da Data de Transferência, inclusive.

(8) Fica aprovado alterar a remuneração devida a título de prestação dos serviços de administração, gestão, controladoria, custódia e escrituração do Fundo para 0,30% a.a. (trinta centésimos por cento ao ano), apurado sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo ("Índice"); ou (ii) caso as cotas do Fundo deixem de integrar o Índice, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; em ambas as situações, a taxa de administração terá um mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) atualizado, anualmente, pela variação positiva do IPCA/IBGE, com base em 01 de outubro de 2019; e

(9) Face às deliberações acima, os Cotistas, neste ato, aprovam a alteração integral do Regulamento, bem como a sua consolidação, que passará a vigorar na Data de Transferência nos exatos termos do Regulamento anexo à presente Ata, contemplando, inclusive, todas as demais adequações necessárias aos padrões da Nova Administradora.

O novo Regulamento do Fundo, consolidado nesta ata, é de inteira responsabilidade da Nova Administradora, inclusive perante os Cotistas e órgãos fiscalizadores e regulamentadores, destacando ainda que a Atual Administradora se exime de qualquer responsabilidade quanto ao conteúdo de referido Regulamento.

Os Cotistas desde já ficam cientes e concordam que o não recebimento ou recebimento parcial da documentação e/ou das informações elencadas na presente ata, nos prazos acima previstos, fará com que a transferência do Fundo seja postergada até que todo o envio seja concluído, permanecendo os antigos prestadores responsáveis por manter suas atividades até que a transferência seja, efetivamente, realizada. Nesta hipótese, a Atual Administradora deverá comunicar imediatamente os Cotistas sobre tal eventual postergação, por meio de publicação em seu site.

Os Cotistas ratificam todos os atos praticados pela Atual Administradora na qualidade de administradora e gestora do Fundo até a Data de Transferência, concedendo a ela a mais ampla, plena e irrestrita quitação, para nada mais reclamar, seja a que tempo ou a que título for, ressalvadas eventuais multas ou autuações incorridas pelo Fundo no período em que esteve sob a administração da Atual Administradora e que decorram das atividades sob a responsabilidade desta, e autorizam a realização do pagamento, pelo Fundo, da quantia devida à título de Taxa de Administração e Taxa de Performance, se houver, à Atual Administradora pelas atividades de administração do Fundo realizadas até a Data de Transferência, calculada nos termos do Regulamento do Fundo.

Decidiram os presentes Cotistas que todas as despesas legalmente atribuídas ao Fundo, inclusive as despesas e honorários relativos à auditoria da transferência e às demonstrações contábeis e contas do Fundo, incorridas até a Data de Transferência, deverão ser provisionadas e debitadas do Fundo até aquela data e, se ainda não tiverem sido pagas, correrão por conta do Fundo e serão pagas posteriormente mediante solicitação e comprovação da Atual Administradora perante o Novo Administrador, o qual providenciará os pagamentos com base na documentação apresentada.

A Atual Administradora compromete-se a comunicar à CVM e à ANBIMA, dentro do prazo legal, a substituição da instituição administradora do Fundo e caberá ao Novo Administrador confirmar, por meio dos sistemas da CVM e ANBIMA, que passará a exercer as atividades de administração, bem como o novo gestor do Fundo.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bv.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo - SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. - www.bancovotorantim.com.br.

7. ENCERRAMENTO: **a)** O Sr. Presidente franqueou o uso da palavra, não havendo, todavia, nenhuma manifestação. **b)** Os trabalhos foram suspensos para a lavratura da presente ata, que tendo sido lida e achada conforme, vai assinada pelos presentes.

A presente cópia é transcrição fiel da ata lavrada no próprio livro.

São Paulo, 30 de outubro de 2019.

Walter Roland Hubert

Presidente

Mariana Freitas Moraes de Camargo

Secretária

ANEXO I
À ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO
F FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO QUINTAS,
REALIZADA EM 30 DE OUTUBRO DE 2019

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, ou e-mail sac@bv.com.br. Caso suas dúvidas, sugestões ou reclamações não tenham sido satisfatoriamente solucionadas pelo serviço de Atendimento ao Cliente, entre em contato com a Ouvidoria: 0800 707 0083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661, exceto em feriados nacionais; ou Caixa Postal 21074, Rua Barão do Triunfo, 242, São Paulo – SP, CEP: 04602-970; ou pelo formulário disponível no site do Banco Votorantim S.A. – www.bancovotorantim.com.br.



REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
QUINTAS

CNPJ/MF Nº 27.368.617/0001-10

("Regulamento")

CAPÍTULO I – DO FUNDO

Artigo 1º – O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUINTAS** ("Fundo"), constituído sob a forma de condomínio fechado, dividido em cotas, escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio ("**Cotas**"), é regido pelo presente Regulamento, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei nº 8.668/93**"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Artigo 2º – O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sem prejuízo de poder ser liquidado antecipadamente, quando assim determinada pela Assembleia de Cotistas (conforme abaixo definido) ou pela instituição da Administradora (conforme abaixo definido), nas hipóteses legais.

Artigo 3º – O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, conforme definição do Artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada pela Instrução CVM nº 554, de 17 de dezembro de 2014, ou seja, pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou não no Brasil ("**Investidores Qualificados**"), que tenham interesse em investimentos de longo prazo em ativos imobiliários.

Parágrafo Único – Tendo em vista tratar-se de fundo de investimento destinado exclusivamente a investidores qualificados, o Fundo, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 472, dispensa: (i) a elaboração de prospecto, (ii) a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição, e (iii) a elaboração de laudo de avaliação para a integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da



assembleia geral de titulares das Cotas do Fundo (“**Assembleia Geral de Cotistas**” e “**Cotistas**”, respectivamente) quanto ao valor atribuído ao bem ou direito.

CAPÍTULO II – ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DO FUNDO E CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 4º – O Fundo será administrado pela VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 22.610.500/0001-88 (“Administradora”), a qual também prestará os serviços de escrituração das Cotas do Fundo, e terá sua carteira gerida pela HIERON PATRIMÔNIO FAMILIAR E INVESTIMENTO LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800 Torre Capital Building, conjunto 264 , inscrito no CNPJ/ME sob nº 10.464.748/0001-07, devidamente autorizado a prestar os serviços de gestão de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 16.172, de 23 de março de 2018 “Gestora”).

Parágrafo Único - A Administradora e Gestora do Fundo deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo, manter reserva sobre seus negócios e exercer suas atividades com boa fé, transparência e diligência em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Artigo 5º – A Administradora prestará diretamente ao Fundo os serviços de escrituração de cotas e a Gestora os serviços de distribuição, nos termos previstos neste Regulamento.

Artigo 6º – A Administradora poderá, ainda, em nome do Fundo, contratar terceiros para prestação de serviços necessários ao funcionamento e ao cumprimento dos objetivos do Fundo, desde que devidamente qualificados para prestação de tais serviços. A lista de todos os prestadores de serviço contratados pelo Fundo encontra-se no



Informe Anual do Fundo, disponível no seguinte endereço eletrônico:
<http://www.vortx.com.br>

Parágrafo Primeiro – Nos termos do Artigo 29, da Instrução CVM 472, os custos com a contratação dos prestadores de serviços que não constituírem encargos do Fundo, conforme definido neste Regulamento, serão suportados pela Administradora.

Parágrafo Segundo - Os encargos debitados do Fundo constarão dos relatórios preparados pela Administradora, também disponíveis no endereço eletrônico indicado no caput deste Artigo.

Parágrafo Terceiro - A substituição da Administradora observará o disposto no Capítulo VI, Seção V da Instrução CVM 472.

CAPÍTULO III – OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 7º – O objetivo do Fundo é proporcionar, aos Cotistas, rentabilidade ao seu investimento, por meio da busca de ganho de capital decorrente da negociação dos ativos alvo, e por meio da obtenção de renda decorrente da exploração dos ativos alvo. O Fundo terá por política de investimento a aquisição dos seguintes ativos (doravante denominados como “**Ativos Alvo**”):

- I. Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- II. Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (“**FII**”);
- III. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

- IV. Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- V. Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;
- VI. Cotas de outros FII;
- VII. Certificados de Recebíveis Imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII 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;
- VIII. Letras Hipotecárias;
- IX. Letras de Crédito Imobiliário;
- X. Letras imobiliárias garantidas; e
- XI. Outros ativos permitidos nos termos da Instrução CVM 472.

Parágrafo Primeiro – A Gestora poderá alocar até 100% (cem por cento) do patrimônio do fundo em um único Ativo Alvo ou em um ou mais Ativos Alvo de um único emissor. O investimento em Ativos (conforme definido a seguir) que sejam valores mobiliários, nos termos da regulamentação em vigor, deverá observar os limites de concentração previstos na Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.



Parágrafo Segundo - O Gestor poderá adquirir Ativos Alvo gravados com ônus reais, desde que aprovado em Assembleia, sendo vedado, contudo, a constituição de novos ônus sobre tais ativos.

Parágrafo Terceiro - O Gestor poderá investir em Ativos Alvo localizados no Brasil, sem concentração em determinada região.

Parágrafo Quarto - As disponibilidades financeiras do Fundo que temporariamente não estiverem aplicadas em Ativos Alvo serão aplicadas em (i) títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) títulos públicos de emissão do Banco Central; (iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; (iv) fundos de investimento classificados como referenciados ou de renda fixa; e (v) depósitos financeiros, de acordo com as limitações legais em vigor ("**Ativos Financeiros**" e, em conjunto com Ativos Alvo, simplesmente "**Ativos**")

Parágrafo Quinto - O Fundo poderá ainda investir em quaisquer Ativos sem necessidade de consulta prévia aos Cotistas pela Gestora, conforme permitido pela legislação vigente e definições do presente Regulamento.

Parágrafo Sexto - O objeto do Fundo e sua política de investimentos poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Parágrafo Sétimo - Fica estabelecido que o objetivo definido neste Regulamento não se caracteriza como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade, consistindo apenas em um objetivo a ser perseguido pela Administradora e/ou Gestora.

Parágrafo Oitavo - O processo de análise e seleção dos ativos componentes do Fundo é executado, periodicamente e, no mínimo, mensalmente, pela Gestora, levando-se em conta o cenário econômico, as perspectivas para o mercado imobiliário, e a análise fundamentalista dos "Ativos-Alvo" potenciais do Fundo. Adicionalmente, a alocação do patrimônio líquido do Fundo em títulos emitidos por empresas privadas é submetida a um processo de análise de crédito, ficando dispensada a classificação dos "Ativos-Alvo"



e/ou de seus emissores por Agência de Classificação de Risco, e/ou apresentação de *Rating*.

Parágrafo Nono - O Fundo não alugará imóveis de seu patrimônio para instituições de ensino, entidades hospitalares e/ou para a administração pública direta.

Parágrafo Décimo – Os recursos captados por meio das ofertas das Cotas de emissão do Fundo serão, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, destinados ao pagamento de encargos do Fundo e à aquisição dos Ativos Alvo.

Parágrafo Décimo Primeiro – O Fundo está sujeito a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido, em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos Ativos e Ativos Alvo e/ou dos ativos que compõem a carteira dos fundos de investimento nos quais o Fundo aplica, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos Ativos e Ativos Alvo e/ou dos ativos que compõem a carteira dos fundos de investimento nos quais o Fundo aplica.

Parágrafo Décimo Segundo – Os dividendos e/ou outros resultados provenientes da carteira do Fundo poderão, a critério exclusivo da Gestora e mediante prévia concordância da Administradora, ser incorporados ao seu patrimônio ou repassado diretamente aos Cotistas, observado o disposto neste Regulamento e na legislação aplicável.

Parágrafo Décimo Terceiro – Não obstante o emprego de diligência, da boa prática de gestão de fundos de investimento, bem como a observância, pela Administradora e Gestora, da política de investimento prevista neste Regulamento e das disposições legais aplicáveis, poderá haver perda do capital investido, a qual poderá ocasionar prejuízos aos Cotistas do Fundo.

CAPÍTULO IV – DA ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

Artigo 8º – Nos termos da Lei nº 8.668/93, a Administradora será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo ou nele aportados, bem como seus frutos e rendimentos, podendo administrá-los e deles dispor na forma e para os fins estabelecidos na legislação e neste Regulamento, ou, ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de Cotistas, sendo certo que tais bens e direitos, seus frutos e rendimentos: (i) não se comunicam com o patrimônio da Administradora; (ii) não integram o ativo da Administradora; (iii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (iv) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (v) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; (vi) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e (vii) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

Artigo 9º – Sem prejuízo do disposto acima, a Gestora, terá poderes para gerir o patrimônio do Fundo, estando apta a realizar todas as operações e praticar todos os atos relacionados ao seu objeto e necessários à sua gestão, podendo, inclusive, orientar a Administradora a adquirir e comercializar imóveis, exercer os direitos inerentes à propriedade dos bens integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive os de ação, recurso e exceção, podendo abrir e movimentar contas bancárias, transigir, adquirir e alienar títulos e valores mobiliários pertencentes ao Fundo, observadas as limitações deste Regulamento e da legislação em vigor.

Parágrafo Primeiro - Fica estabelecido que a Gestora, adota Política de Exercício de Direito de Voto em Assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais as matérias relevantes obrigatórias para os exercícios do direito de voto pela Gestora do Fundo em assembleias de sociedades nas quais o Fundo participe. Tal política orienta as decisões da Gestora em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

Parágrafo Segundo - A Política de Exercício de Direito de Voto adotada pela Gestora, cuja cópia é entregue ao Cotista no momento de seu ingresso no Fundo está divulgada no sítio da Administradora na rede mundial de computadores (internet) (<http://www.hieron.com.br>).

Parágrafo Terceiro – A Administradora, mediante a orientação da Gestora, deverá celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, exercendo e/ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo.

Parágrafo Quarto – Sem prejuízo do disposto no Parágrafo Terceiro acima, a Administradora e Gestora deverão cumprir ou fazer que sejam cumpridas todas as obrigações descritas na Instrução CVM 472.

CAPÍTULO V – DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Artigo 10 – Pela prestação de serviços de administração ao Fundo, a Administradora receberá uma taxa de administração (“Taxa de Administração”) equivalente a 0,30% a.a. (trinta centésimos por cento ao ano), apurado sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo (“Índice”); ou (ii) caso as cotas do Fundo deixem de integrar o Índice, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; em ambas as situações, a taxa de administração terá um mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) atualizado, anualmente, pela variação positiva do IPCA/IBGE, com data base em 01 de outubro de 2019.

Parágrafo Primeiro - A Taxa de Administração descrita no caput deste Artigo também compreende a remuneração a ser paga pelos serviços de gestão, custódia e controladoria do Fundo, bem como a escrituração de suas Cotas.

Parágrafo Segundo - A Administradora poderá estabelecer que tais valores sejam pagos diretamente pelo Fundo aos respectivos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Administradora.

Parágrafo Terceiro - A Administradora poderá, de forma unilateral, reduzir a Taxa de Administração estipulada no caput deste artigo, devendo, neste caso, comunicar o fato imediatamente à CVM e aos Cotistas, bem como promover a devida alteração deste Regulamento.

Artigo 11 - A Taxa de Administração será apropriada diariamente adotando-se o critério "pro-rata" dias úteis do ano em vigor, considerado um ano de 252 dias úteis, e cobrada, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

Artigo 12 - A Administradora não receberá Taxa de Performance, e nem será cobrada taxa de ingresso ou de saída do Fundo.

CAPÍTULO VI – DAS OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Artigo 13 - Incluem-se entre as obrigações da Administradora, além de outras previstas neste Regulamento:

- (i) empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas;
- (ii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, das restrições previstas no Artigo 8º deste Regulamento;

- (iii)** manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem e à disposição dos Cotistas em sua sede:
 - a)** os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
 - b)** os livros de atas e de presença das Assembleias de Cotistas;
 - c)** a documentação relativa aos imóveis, operações e patrimônio do Fundo;
 - d)** os registros contábeis das operações e do patrimônio do Fundo; e
 - e)** o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos deste Regulamento.
- (iv)** Conforme orientações da Gestora, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (v)** receber rendimentos e quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (vi)** custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (vii)** manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (viii)** no caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item (v) acima até o término do procedimento;
- (ix)** elaborar e divulgar as demonstrações financeiras e o relatório de acompanhamento das atividades do Fundo, bem como contratar e acompanhar os

trabalhos do auditor independente do Fundo, de acordo com o disposto neste Regulamento;

- (x)** dar cumprimento aos deveres de informação previstos na Instrução CVM 472 e no presente Regulamento;
- (xi)** manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xii)** transferir para o Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa obter em decorrência de sua condição de administradora do Fundo;
- (xiii)** convocar a Assembleia Geral de Cotistas, em conformidade com o disposto neste Regulamento;
- (xiv)** observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- (xv)** 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 sua responsabilidade;
- (xvi)** contratar o Gerenciador dos Empreendimentos para desempenhar os serviços de gerenciamento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xvii)** agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial e extrajudicialmente;
- (xviii)** administrar os recursos do Fundo, conforme orientação da Gestora de forma judiciosa, sem onerá-los com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

- (xix) fornecer, ao Cotista, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas, contra recibo (a) exemplar do Regulamento do Fundo, e (b) documento discriminando as despesas com omissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o Cotista tenha que arcar;
- (xx) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir, aos Cotistas e demais investidores, a possibilidade de, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar as Cotas do Fundo, sendo-lhes vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra e venda das Cotas;
- (xxi) zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;
- (xxii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento; e
- (xxiii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter documentação referida no inciso v até o término do procedimento.

Parágrafo Primeiro - Pelo serviço mencionado na alínea (xviii) acima, o Gerenciador dos Empreendimentos receberá a remuneração aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, que também deverá aprovar a contratação ou modificação do Gerenciador dos Empreendimentos.

Parágrafo Segundo - A Administradora, ao contratar o Gerenciador dos Empreendimentos, deverá observar a idoneidade da empresa, bem como sua atuação no mercado para atender a particularidade de cada empreendimento.

Parágrafo Terceiro - Sem prejuízo das responsabilidades da Administradora compete ao Gestor controlar e supervisionar as atividades do Gerenciador dos Empreendimentos, fiscalizando os serviços prestados por pelo Gerenciador dos Empreendimentos e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

Parágrafo Quarto – A Administradora, como entidade escrituradora das cotas do Fundo, realizará o controle da emissão das Cotas e, caso seja verificada a inobservância de quaisquer condições estabelecidas no parágrafo primeiro acima, que venha ocasionar alguma alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo, comunicará o fato imediatamente aos Cotistas.

Artigo 14 – Constituem obrigações da Gestora:

I - identificar, selecionar, avaliar, acompanhar e recomendar à Administradora a alienação ou a aquisição, nos termos deste Regulamento, dos Ativos que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

II - orientar à Administradora na celebração dos contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao monitoramento dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo 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;

III - acompanhar as assembleias de investidores dos valores mobiliários investidos pelo FUNDO podendo, a seu exclusivo critério, comparecer às assembleias gerais e exercer o direito de voto decorrente dos Ativos detidos pelo Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto em sua Política de Voto;

IV - exercer e diligenciar, em nome do Fundo, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos Ativos que vierem a compor a carteira do Fundo;

V - fornecer à Administradora, sempre que justificadamente solicitado pela Administradora, informações, pesquisas, análises e estudos que tenham fundamentado as decisões/estratégias de investimento e/ou desinvestimento adotadas

para o Fundo, bem como toda documentação que evidencie, comprove e justifique as referidas decisões/estratégias, colaborando no esclarecimento de qualquer dúvida que se possa ter com relação às operações realizadas pelo Fundo;

VI - transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestora e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;

VII - agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

VIII - sugerir à Administradora modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;

Parágrafo Único - A Gestora, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do FUNDO, todos os atos necessários à gestão da carteira do FUNDO, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O FUNDO, através da Administradora e por este instrumento, constitui a Gestora seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições acima definidas.

Artigo 15 – A Administradora e/ou a Gestora, conforme aplicável, serão responsáveis por quaisquer danos, devidamente comprovados, causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472/08, deste Regulamento, das deliberações dos representantes dos Cotistas, ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro - A Administradora e/ou a Gestora não será responsabilizado nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

Parágrafo Segundo - A Administradora, Gestora, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no artigo 14, caput, acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pela Administradora, Gestora, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

Parágrafo Terceiro - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

Parágrafo Quarto - O disposto neste artigo prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva, independentemente do fato de o responsável estar desligado da Administradora, Gestora, independentemente da liquidação do Fundo.

Parágrafo Quinto - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo está condicionada a que a Administradora, Gestora, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o Fundo e o(s) representante(s) dos Cotistas acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, através do(s) representante(s) dos Cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente requerer, ficando a Administradora e/ou Gestora desde logo autorizado a constituir "ad referendum", a previsão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

Parágrafo Sexto - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste Artigo, apenas no caso da Administradora, Gestora, seus administradores, empregados ou prepostos pretender firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia anuência da Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO VII – DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA E GESTORA

Artigo 16 – Será vedado à Administradora e à Gestora praticar os seguintes atos, atuando em nome do Fundo:

- (i)** receber depósito em sua conta corrente;
- (ii)** conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos ao Cotista, sob qualquer modalidade;
- (iii)** prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se de qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (iv)** aplicar no exterior recursos captados no País;
- (v)** aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (vi)** vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (vii)** prometer rendimentos predeterminados ao Cotista;
- (viii)** realizar operações que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o fundo e o empreendedor, salvo aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo;
- (ix)** constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (x)** realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

- (xi)** realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xii)** realizar operações com derivativos;
- (xiii)** praticar qualquer ato de liberalidade;
- (xiv)** agir de forma contrária à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, desde que observada a legislação vigente e o papel fiduciário da Administradora;
- (xv)** atuar como formador de mercado para as Cotas do Fundo;
- (xvi)** exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, conforme o Artigo 23, Parágrafo Primeiro, da Instrução CVM 472;
- (xvii)** condicionar o deferimento do pedido de cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos na legislação aplicável;
e
- (xviii)** realizar operações não autorizadas pela legislação específica inerente aos fundos de investimento imobiliário, conforme legislação pertinente e a regulamentação da CVM.

Artigo 17 – Não é permitido à Administradora e à Gestora adquirir Cotas do Fundo para o seu patrimônio próprio.

CAPÍTULO VIII – DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Artigo 18 – A Administradora, conforme orientação da Gestora contratará, em nome e às expensas do Fundo, o Consultor Imobiliário, para que este preste, ao Fundo, serviços de consultoria de investimentos, conforme descrito no Parágrafo Primeiro abaixo.

Parágrafo Primeiro - O Consultor Imobiliário será responsável pela prestação dos seguintes serviços ao Fundo:

- (i)** assessoramento à Gestora em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados ou a serem realizado pelo Fundo, análise de propostas de investimentos encaminhadas à Gestora, bem como análise de oportunidades de alienação ou locação de Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, expansões dos empreendimentos, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento;
- (ii)** Planejar e sugerir à Gestora a aquisição de novos Ativos Imobiliários comerciais que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo.
- (iii)** Recomendação de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como a otimização de sua rentabilidade.
- (iv)** Auxiliar a Gestora no acompanhamento e gerenciamento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, em especial:

- a) na aprovação dos valores de aluguéis;
- b) na fiscalização dos procedimentos e dos instrumentos jurídicos;
- c) supervisionar os Gerenciadores dos Empreendimentos, sugerindo, quando necessário, a contratação de auditores independentes, advogados, arquitetos, engenheiros e outros profissionais;
- d) emitir parecer sobre a alienação ou não dos Ativos Imobiliários integrantes do Patrimônio do Fundo;
- e) ter acesso a todos os documentos e informações do Fundo e dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo Segundo – Para fins do disposto na alínea “c” do inciso IV acima, o auditor independente a ser contratado para a auditoria dos Ativos Imobiliários de titularidade do Fundo será preferencialmente o auditor independente contratado pelo Fundo para a revisão de suas demonstrações financeiras

CAPÍTULO IX – DAS COTAS DO FUNDO, CARACTERÍSTICAS E DISTRIBUIÇÃO

Artigo 19 – Fica autorizada a emissão de, no máximo, 11.000.000 (onze milhões) de Cotas, até o montante total de R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais), em uma ou mais séries, a critério da Administradora, independentemente de aprovação em Assembleia Geral e de alteração do Regulamento (“Emissão Autorizada”). As Cotas corresponderão a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo, tendo a forma nominativa e escritural.

Parágrafo Primeiro – Para fins da primeira emissão de cotas, será considerado o valor de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota. Nas emissões subsequentes, será considerado o valor da Cota apurado pela Administradora no dia da efetiva integralização das Cotas.

Parágrafo Segundo – As Cotas conferirão iguais direitos aos seus titulares, independente das respectivas séries, que apenas se diferenciarão pela data de integralização.

Parágrafo Terceiro – Cada Cota corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas. A titularidade das Cotas será comprovada pelo (i) extrato das contas de depósito mantidas junto ao escriturador, ou (ii) por meio de extrato emitido pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”) em nome do Cotista, com relação às Cotas depositadas eletronicamente na B3.

Parágrafo Quarto - As Cotas do Fundo somente serão resgatadas ao término do prazo de duração do Fundo ou quando da sua liquidação, quando assim determinada pela Assembleia de Cotistas ou pela instituição da Administradora, nas hipóteses legais.

Parágrafo Quinto – A distribuição das Cotas será realizada pela Gestora por meio de oferta pública, registrada ou não, em regime de melhores esforços, sendo facultada a contratação de instituições participantes do sistema de distribuição para auxiliar na colocação das Cotas. Não será contratado o serviço de formador de mercado.

Parágrafo Sexto - No ato de subscrição de Cotas do Fundo, o subscritor assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pela Administradora. O documento deverá conter o nome e qualificação do subscritor, o número de cotas subscritas, o preço de emissão e a forma de integralização e seu valor, devendo uma via ser entregue ao subscritor no mesmo ato, valendo como comprovante.

Parágrafo Sétimo – Nas emissões de Cotas do Fundo com integralização prevista conforme determinado cronograma, caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim individual de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, tal Cotista, nos termos do Artigo 13, Parágrafo Único, da Lei 8.668/93:

- (i) ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: (a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e (b) multa de 2% (dois por cento); e
- (ii) deixará de fazer jus aos rendimentos do Fundo, na proporção das Cotas por ele subscritas e não integralizadas.

Parágrafo Oitavo – Verificada a mora do Cotista, a Administradora poderá, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o Artigo 13, Parágrafo Único, da Lei 8.668/93, promover processo de execução contra o Cotista para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo extrajudicial, e/ou vender as Cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das Cotas do Cotista inadimplente reverterá ao Fundo e será destinado, exclusivamente, ao pagamento das parcelas do preço de aquisição dos Ativos Alvo adquiridos com os recursos provenientes da respectiva emissão a que se refere a inadimplência. Ainda, o Cotista inadimplente será responsável por quaisquer perdas e danos que venha a causar ao Fundo e seus Cotistas ou, ainda, à Administradora em virtude do inadimplemento, bem como terá seus direitos políticos de cotista do Fundo suspensos, até que as suas obrigações tenham sido cumpridas, ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro.

Parágrafo Nono - A integralização das Cotas do Fundo se dará em moeda corrente nacional, nas datas e nas condições estabelecidas no boletim de subscrição a ser assinado pelo Cotista no momento da subscrição das Cotas ou, ainda, nos termos do respectivo Compromisso de Investimento, conforme o caso.

Parágrafo Décimo – Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, observado o disposto neste Regulamento, ficando, desde já, ressalvado que, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo Décimo Primeiro – No caso de integralização total ou parcial em dinheiro, os recursos deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos em nome do Fundo, e poderão ser aplicadas, obedecendo aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, em cotas de fundos de investimento, títulos de renda

fixa, públicos ou privados, para atender as necessidades de liquidez do Fundo, nos termos deste Regulamento. A integralização prevista neste parágrafo segundo será realizada durante o prazo de duração do Fundo, observado o disposto no respectivo boletim de subscrição ou no compromisso de investimento, conforme o caso.

Parágrafo Décimo Segundo – Na hipótese de integralização total ou parcial com imóveis, além da aprovação da Administradora, caso o Fundo já esteja em funcionamento, a Administradora deverá submeter a matéria à Assembleia Geral de Cotistas para a aprovação da operação e do valor atribuído ao bem ou direito, devendo a Administradora proceder à averbação na matrícula dos respectivos imóveis para que passem a constar do patrimônio do Fundo. A integralização prevista neste parágrafo terceiro será realizada durante o prazo de duração do Fundo, observado o disposto no respectivo boletim de subscrição ou no compromisso de investimento, conforme o caso.

Parágrafo Décimo Terceiro – No caso de integralização em ativos que estejam registrados para negociação em mercado de balcão organizado e/ou em bolsa de valores, os valores atribuídos a eles serão aqueles registrados na última negociação. A integralização prevista neste parágrafo quarto será realizada durante o prazo de duração do Fundo, observado o disposto no respectivo boletim de subscrição ou no compromisso de investimento, conforme o caso, desde que previamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Décimo Quarto – No caso de integralização em participações societárias, uma vez que o Fundo é destinado a investidores qualificados, na forma do artigo 55, inciso I da Instrução CVM 472, a Assembleia Geral deverá aprovar a operação, bem como o valor atribuído para a respectiva integralização. Caso o Comitê de Investimento ainda não tenha se instalado, a participação societária deverá ser integralizada com base em seu valor contábil ou de forma diversa, sempre de acordo com o definido em Assembleia Geral de Cotistas. A integralização prevista neste parágrafo quinto será realizada, em ambos os casos acima, durante o prazo de duração do Fundo, observado o disposto no respectivo boletim de subscrição ou no compromisso de investimento, conforme o caso.



Parágrafo Décimo Quinto - As Cotas do Fundo poderão ser listadas em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, a qualquer momento, mediante deliberação da Administradora e observados os termos da regulamentação aplicável aos cotistas do Fundo.

CAPÍTULO X – DA EMISSÃO INICIAL DE COTAS E EMISSÕES SUBSEQUENTES.

Artigo 20 – Na emissão inicial de cotas do Fundo, após atingido o valor mínimo de colocação de 200.000 (duzentas mil) Cotas, cujo valor total seja, no mínimo, igual a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), a Administradora poderá, a qualquer tempo durante o prazo de distribuição, encerrar a distribuição com o consequente cancelamento do saldo não colocado.

Parágrafo Primeiro - Caso o valor mínimo referido no caput deste Artigo não seja alcançado, a Administradora deverá, imediatamente:

- (i) fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; e
- (ii) em se tratando de primeira distribuição de cotas do Fundo, proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio a que se refere o item “a” deste Parágrafo Primeiro.

Parágrafo Segundo - As Cotas objeto de nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes.

Artigo 21 – A Administradora, conforme orientação da Gestora, poderá, por ato próprio, deliberar a emissão adicionais de cotas, até o montante de cotas e valor da Emissão Autorizada, nos termos do Artigo 19 deste Regulamento, dando conhecimento aos Cotistas, por meio de publicação de fato relevante.

Parágrafo Primeiro – Será assegurado aos Cotistas do Fundo direito de preferência na

subscrição das cotas objeto de emissões de séries futuras de Cotas.

Parágrafo Segundo – Fica, desde já, estabelecido que, nas novas emissões de Cotas, na hipótese de não colocação do valor mínimo da oferta, a Administradora deverá, imediatamente, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo.

Artigo 22 – A emissão adicional de cotas, além dos limites da Emissão Autorizada, dependerá de prévia aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, que deverá deliberar sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas, inclusive se será admitida a subscrição parcial, a modalidade de distribuição pública das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, quando aplicável.

CAPÍTULO XI – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 23 – É de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo deliberar sobre:

- (i)** a aprovação das demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora, em até 4 (quatro) meses contados do encerramento do exercício social;
- (ii)** alteração do Regulamento;
- (iii)** destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto;
- (iv)** emissão de novas Cotas, adicionais àquelas já autorizadas pelo Regulamento, nos termos do Artigo 19;
- (v)** fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi)** dissolução e liquidação do Fundo, de forma diversa daquela disciplinada neste Regulamento;

- (vii) a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se houver, ou do valor atribuído ao bem ou direito;
- (ix) eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xi) análise e aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da Instrução CVM n.º 472 ou conforme assim considerado pela Administradora;
- (xii) alteração da taxa de administração;
- (xiii) deliberar sobre a distribuição de rendimentos em periodicidade diversa daquela prevista neste Regulamento, observadas as limitações legais;
- (xiv) deliberar sobre a amortização de capital do Fundo; e
- (xv) deliberar sobre a compra ou venda de imóveis próprios ou de terceiros.

Artigo 24 - A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

- (i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- (ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.



Parágrafo Primeiro - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo Segundo - O pedido de que trata o Parágrafo Primeiro deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo Terceiro - O percentual de que trata o Parágrafo Primeiro acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

Parágrafo Quarto - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência ou mensagem eletrônica encaminhada a cada Cotista.

Parágrafo Quinto - A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

Artigo 25 – A Administradora do Fundo deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores;
- (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 Primeiro - Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações de que trata o caput incluem:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na legislação vigente; e
- (ii) as informações exigidas na legislação vigente.

Parágrafo Segundo - Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do Artigo 24, Parágrafo Primeiro, a Administradora deve divulgar, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Artigo 24, Parágrafo Segundo, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 26 - A Assembleia Geral será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas, sendo as deliberações tomadas pela maioria de votos dos presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo Primeiro – As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII do artigo 23 dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

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

Parágrafo Segundo – Os percentuais de que trata o Parágrafo Primeiro acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo a Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo Terceiro – O direito de voto e outros direitos políticos e econômicos relativos às Cotas eventualmente gravadas com usufruto serão exercidos conforme o disposto na notificação de constituição do gravame a ser encaminhada à Administradora pelo Cotista e pelo usufrutuário.

Parágrafo Quarto - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo Quinto – Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que tal comunicação seja recebida pela Administradora até o horário de início a Assembleia Geral.

Parágrafo Sexto – As decisões da Assembleia Geral de Cotistas Ordinária e as decisões da Assembleia Geral de Cotistas Extraordinária devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 8 (oito) dias, contados de sua realização.

Parágrafo Sétimo – O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente:

- (i) da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares;
- (ii) da necessidade em razão da atualização de dados cadastrais da Administradora ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e
- (iii) envolver redução da Taxa de Administração.

Parágrafo Oitavo – As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) do Parágrafo Sétimo acima devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados

da data em que tiverem sido implementadas, e aquela referida no inciso (iii) do Parágrafo Sétimo acima deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

Artigo 27 – A Administradora poderá determinar a substituição da Assembleia Geral por processo de consulta formal, denso dispensadas, nesse caso, a convocação e a realização de reunião de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas na Instrução CVM 472.

Parágrafo Primeiro – A consulta formal será realizada por correio eletrônico a ser enviada aos Cotistas, com a descrição da matéria a ser deliberada. Os Cotistas deverão responder à consulta à Administradora, no prazo de (i) 30 (trinta) dias, no caso de consultas formais relacionadas a temas que seriam objeto de Assembleia Geral de Cotistas Ordinária; e (ii) 15 (quinze) dias, no caso de consultas formais relacionadas a temas que seriam objeto de Assembleia Geral de Cotistas Extraordinária, conforme previsto no Artigo 19, Parágrafo Terceiro, da Instrução CVM 472.

Parágrafo Segundo – Para fins do disposto neste artigo, será considerado consultado o Cotista para o qual foi enviado o correio eletrônico.

Artigo 28 – O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (ii) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo Primeiro – É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (cinco décimos por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do item (i) acima.

Parágrafo Segundo – A Administradora do Fundo que receber a solicitação de que trata o Parágrafo Primeiro pode:

- (i) entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou
- (ii) mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo Terceiro – O Cotista que utilizar a faculdade prevista no Parágrafo Primeiro deverá informar a Administradora do Fundo do teor de sua proposta.

Parágrafo Quarto – Na hipótese prevista no Parágrafo Primeiro acima, a Administradora pode exigir:

- (i) o reconhecimento de firma do signatário do pedido; e
- (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo Quinto – É vedado à Administradora:

- (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo Primeiro acima;
- (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo Quarto acima.



Parágrafo Sexto - A Administradora do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o Parágrafo Primeiro os custos de emissão de referida lista, caso existam.

Parágrafo Sétimo - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do Parágrafo Segundo, item (ii), serão arcados pelo Fundo.

CAPÍTULO XII - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 29 - A Assembleia Geral dos Cotistas pode nomear até 3 (três) representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Parágrafo Primeiro – A eleição do representante de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- (i)** 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii)** 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo Segundo – Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se iniciar e encerrar na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

Parágrafo Terceiro - A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Artigo 30 - Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- (i)** ser Cotista do Fundo;

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

Parágrafo Único – Compete ao representante de Cotistas já eleito informar a Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Artigo 31 - Compete ao representante de Cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos da Administradora e/ou Gestora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora e/ou Gestora, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada nos termos do Regulamento –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

- (iii) denunciar a Administradora e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, 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 conforme legislação aplicável, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral.
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

Parágrafo Primeiro – a Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos Cotistas, em, no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, os documentos conforme legislação aplicável.

Parágrafo Segundo – O representante de Cotistas pode solicitar a Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo Terceiro – Os pareceres e opiniões do representante de Cotistas deverão ser encaminhados a Administradora do Fundo no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos da

legislação em vigor.

Artigo 32 - O representante de Cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo Único – Os pareceres e representações do representante de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Artigo 33 - O representante de Cotistas tem os mesmos deveres da Administradora, nos termos da legislação em vigor, devendo exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

CAPÍTULO XIII – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 34 – Os dividendos e/ou outros resultados provenientes da carteira do Fundo poderão ser incorporados ao seu patrimônio ou pagos diretamente aos Cotistas, observado que o Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, semestralmente, até o 10º (décimo) dia útil dos meses de janeiro e julho. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo Fundo poderá ser realizada, a critério da Gestora, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do Fundo. A Gestora poderá antecipar o pagamento de resultados no máximo uma vez por mês e buscará efetuar a distribuição de resultados mensalmente, no mínimo, sem qualquer garantia, no entanto, de realização de referidas distribuições extraordinárias, sendo que, nessa hipótese de antecipação, o pagamento deverá ser realizado no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente.

Parágrafo Primeiro – Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento dos aluguéis, juros e de eventuais rendimentos oriundos de aplicações

financeiras em ativos de origem imobiliária, ou ativos de renda fixa, deduzidos tributos (se houver), as despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de Dezembro de 2011.

Parágrafo Segundo – Farão jus aos resultados do Fundo os Cotistas no último dia do mês imediatamente anterior ao do pagamento dos resultados, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo custodiante.

Parágrafo Terceiro – Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) imóvel(eis), 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 de manutenção do(s) imóvel(eis), exemplificativamente as enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), a saber: a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel, b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas, c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do prédio, d) indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação, e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer, f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum, g) constituição de fundo de reserva. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

Parágrafo Quarto – O valor da Reserva de Contingência será correspondente a no máximo 5% (cinco por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto. O estabelecimento da Reserva de Contingência será decidido pela Gestora do Fundo.

Parágrafo Quinto - O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas e/ou pagas em virtude de resultados auferidos nos termos deste Artigo.

CAPÍTULO XIV – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 35 – A Administradora informará ao titular das Cotas, imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo, de modo a garantir ao Cotista acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar a decisão do Cotista quanto à permanência no Fundo.

Parágrafo Único – A divulgação de que trata o caput será feita por correio eletrônico, correspondência registrada, em Jornal de alta circulação no território nacional ou jornal utilizado para veicular as informações relativas ao Fundo, devendo todos os documentos e informações correspondentes ser remetidos à CVM e aos mercados nos quais ocorra a negociação das cotas do Fundo, na mesma data de sua divulgação. Tal divulgação será feita sempre no mesmo periódico e qualquer alteração deverá ser precedida de aviso aos Cotistas.

Artigo 36 – A Administradora enviará aos Cotistas, por meio eletrônico ou correspondência física, as informações eventuais exigidas pelo Artigo 41 da Instrução CVM 472, tais como editais de convocação de assembleias, atas e resumos das decisões tomadas em assembleias, relatórios dos representantes dos Cotistas, dentre outros.

Artigo 37 – A Administradora também disponibilizará aos Cotistas, por meio de publicação no seu endereço eletrônico na rede mundial de computadores (www.vortx.com.br), as informações periódicas previstas no Artigo 39 da Instrução CVM 472, tais como Relatórios do Administrador, Informe Anual do Fundo, Demonstrações Financeiras e relatório do Auditor Independente, dentre outras informações de interesse dos Cotistas.

Parágrafo Único – Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os Cotistas,

inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Cotistas e procedimentos de consulta formal ou declaração de voto.

CAPÍTULO XV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 38 – O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, iniciando seu exercício social em 01 de janeiro e encerrando em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 39 – As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

Parágrafo Único – Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da Administradora.

Artigo 40 – O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

CAPÍTULO XVI – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 41 – Constituem encargos do Fundo:

- (i)** taxa de Administração;
- (ii)** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii)** gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e

outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;

- (iv)** gastos de estruturação e distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (v)** honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (vi)** comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- (vii)** honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (viii)** honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM 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 da Administradora no exercício de suas funções;
- (x)** gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;
- (xi)** taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- (xii)** gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xiii)** gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes

do patrimônio do Fundo;

(xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso;

(xv) despesas com o registro de documentos em cartório; e

(xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 42 – Quaisquer despesas não previstas no presente Regulamento ou na legislação aplicável como encargos do Fundo correrão por conta da Administradora.

Parágrafo Único – O pagamento das despesas de que trata o *caput* deste artigo poderá ser efetuado diretamente pelo Fundo à pessoa contratada, desde que os correspondentes valores sejam computados para efeito da taxa de administração cobrada pela Administradora, sem prejuízo do disposto no §3º do Artigo 47 da Instrução CVM 472.

CAPÍTULO XVII – DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 43 – O Fundo terá prazo de duração indeterminado, de modo que sua dissolução e liquidação dar-se-á por meio de Assembleia Geral de Cotistas, conforme disposto no Artigo 23, inciso VI, deste Regulamento, nas hipóteses e segundo as normas operacionais previstas na regulamentação ou por determinação da CVM.

Parágrafo Primeiro – No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, na proporção da quantidade e valor de suas Cotas em relação ao patrimônio líquido do Fundo, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

Parágrafo Segundo – O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas.

Parágrafo Terceiro – A dissolução ou liquidação do Fundo em decorrência de alienação dos ativos do Fundo dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Quarto – A partilha de que trata este Artigo deverá ser realizada no prazo máximo de 60 (sessenta) dias ou em prazo maior, se assim deliberado em Assembleia de Cotistas.

Artigo 44 – Nas hipóteses de 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 Único – 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.

Artigo 45 – Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- (i)** no prazo de 15 (quinze) dias;
 - a)** o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e
 - b)** o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF.
- (ii)** no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o Artigo 44 deste Regulamento, acompanhada do relatório do auditor independente.

Artigo 46 – Após a partilha de que trata o parágrafo primeiro do Artigo 43 acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora.

Parágrafo Primeiro – Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Administradora do respectivo processo.

Parágrafo Segundo – Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no Parágrafo Primeiro do artigo 49 acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como partes dos processos.

Artigo 47 – A Administradora, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

CAPÍTULO XVIII – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 48 – Não obstante os cuidados e controles adotados pela Administradora, o investimento no Fundo apresenta um nível de risco elevado, podendo resultar em significativas perdas patrimoniais para seus Cotistas, tendo em vista, entre outros, os riscos brevemente enumerados nos parágrafos a seguir. Para evitar dúvidas, nenhum fator de risco abaixo descrito deverá ser considerado como alteração ou limitação a qualquer cláusula deste Regulamento, incluindo, mas não se limitando, a qualquer obrigação da Administradora prevista neste Regulamento.

I – Riscos relacionados a fatores macroeconômicos em geral. Diversos instrumentos econômicos são utilizados pelos governos para a fixação de políticas econômicas. São exemplos de instrumentos, a fixação da taxa de juros, a maior ou menor interferência na cotação da moeda e sua emissão, aumento de tarifas públicas, maior rigidez no controle dos gastos públicos, aumento ou diminuição do déficit orçamentário, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas de tributos já existentes, entre outros fatores,

que podem, de alguma forma, produzir efeitos sobre os mercados, especialmente o de capitais, financeiro e o imobiliário. Além disso, tem-se o movimento inexorável da globalização como um possível fator de risco. Eventos diversos podem culminar em uma modificação da ordem atual e, certamente, influenciar de forma relevante no mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, o que poderá resultar em perdas para os Cotistas. A interdependência entre as economias mundiais, a maior velocidade nas transferências de recursos e investimentos entre os países e os investimentos maciços destinados atualmente a países emergentes faz com que o mercado local esteja mais suscetível a oscilações mundiais, tais como recessões, perda do poder aquisitivo de moeda e oscilação na taxa de juros.

II – Risco Institucional. As economias estão suscetíveis a realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, dentre outras. A integração das economias fortalece os instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, tal integração acaba gerando riscos inerentes a este processo. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de ações, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O Cotista deve estar ciente de que o Fundo ou qualquer outra pessoa, incluindo a Administradora e a Gestora, não se responsabilizará e não ficará sujeita ao pagamento de qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas venham a sofrer dano ou prejuízo resultante de quaisquer eventos relacionados às políticas econômicas e institucionais.

Riscos Associados ao Investimento em Cotas

III – Risco relacionado à liquidez. Os fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus Cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Desse modo, o Cotista somente poderá negociar as suas Cotas (i) privadamente, devendo encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação, observado que o adquirente deverá ser um Investidor Qualificado, e (ii) no âmbito dos mercados de balcão, o que pode resultar na dificuldade para os Cotistas interessados em desfazer de suas posições alienar as suas Cotas mesmo em negociações ocorridas no mercado secundário. Adicionalmente, o mercado de capitais

nacional está ainda em fase de maturação e desenvolvimento, não havendo, na atual conjuntura, volumes significativos de transações de recursos em cotas de fundos de investimento imobiliário ou, ainda, investidores interessados em realizar transações de aquisição e alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário. Assim sendo, espera-se que o Cotista que adquirir as Cotas do Fundo deve estar consciente de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

IV – Riscos relacionados à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração dos ativos imobiliários objetos do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das sociedades investidas ou dos imóveis, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelas sociedades investidas.

Riscos Associados ao Investimento no Fundo

V – Riscos do Fundo não captar a totalidade dos recursos. Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os Cotistas devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Regulamento, e, em particular, aquelas relativas à Política de Investimento e Composição da Carteira do Fundo, e, aos Fatores de Risco relativos ao Fundo. Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas do Fundo, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio menor que o estimado inicialmente.

VI – Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos. Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos composta, primordialmente, por imóveis e por quotas ou ações de sociedades investidas, a propriedade de Cotas do Fundo não confere aos seus Cotistas a propriedade sobre tais ativos.

VII – Risco Relativo à Concentração e Pulverização. O Fundo pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os Cotistas que não exercerem o seu respectivo direito de preferência na subscrição, nos termos constantes do Regulamento, terão as suas participações no Fundo diluídas. Desta forma, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial de uma nova emissão de Cotas ou mesmo a totalidade das novas 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.

VIII – Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo poderá destinar os recursos captados exclusivamente de um único ativo ou emissor, não compondo em seu escopo da Política de Investimento diversificar com outros ativos. Isso gera uma concentração da carteira, expondo o Fundo a riscos inerentes a esse tipo de ativo/mercado. O Regulamento não estabelece critérios de concentração e/ou diversificação da carteira do Fundo, de modo que os resultados do Fundo poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso de poucos ativos imobiliários e da venda dos imóveis e/ou demais ativos imobiliários.

IX – Não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da Administração do Fundo. A exposição do Cotista aos riscos a que o Fundo está sujeito poderão acarretar perdas. Embora a Gestora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas, especialmente nas hipóteses em que o mercado estiver em condições adversas.

Riscos relativos às despesas do Fundo

X – Riscos de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis e de sócio das sociedades investidas, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ou ainda ações judiciais de despejo, renovatórias, revisionais, entre outras, bem como quaisquer outras despesas relacionadas aos imóveis do Fundo ou detidos pelas sociedades investidas, tais como tributos, despesas condominiais, podendo ainda ser obrigado a arcar com custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após a desocupação dos imóveis.

XI – Custos de manutenção do Fundo. Além das despesas extraordinárias, a manutenção do Fundo também gera custos que podem interferir na rentabilidade do Fundo e do Cotista.

XII – Riscos Tributários. O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

XIII – Riscos de Derivativos. O Fundo, ao operar com derivativos, ainda que utilizados exclusivamente para fins de proteção da carteira, está sujeito ao risco de distorção de preço entre o derivativo e seu ativo objeto, o que pode ocasionar aumento da volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retornos adicionais nas operações, não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar perdas aos Quotistas. Não é possível assegurar que por utilizar derivativos exclusivamente para proteção patrimonial, o Fundo obterá proteção suficiente para evitar perdas.

XIV – Risco de Descontinuidade. Nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora e pelo Custodiante nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Riscos Associados ao Investimento Imobiliário

XV – Depreciação do investimento. Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção.

XVI – Risco de Imagem. A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar as sociedades investidas ou aos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas podem prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos imóveis.

XVII – Riscos Relacionados aos Demais Processos Judiciais. Apesar de o Fundo e sua Administradora tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais o Fundo ou as sociedades investidas figura(m) na qualidade de parte(s), existe o risco de que eventuais perdas em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pelo Fundo.

XVIII – Risco de Patrimônio Negativo. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

XIX – Risco de Sinistro. Poderão ser contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem os imóveis. Não se pode garantir que o valor de seguro será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o investimento nos imóveis pode ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Adicionalmente, o Fundo e as sociedades investidas poderão ser responsabilizadas judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas geradas pelo sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.

XX – Riscos Jurídicos. 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 atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

XXI – Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

XXII - Risco da Administração dos Ativos Imobiliários por Terceiros. O Fundo poderá deter participação em ativos imobiliários, como shopping centers, cuja administração de tais empreendimentos será realizada por empresas especializadas, sendo que o Fundo poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pela Administradora, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar diretamente a rentabilidade do Fundo.

XXIII - Risco quanto às Receitas de Locação. Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelo Fundo: (i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo; (ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional; (iii) existe o risco de vacância, mesmo que a empresa administradora do ativo imobiliário aja de forma ativa e proba, bem como já o

risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do Cotista; (iv) dependendo do setor as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

XXIV - Riscos de eventuais reclamações de terceiros. O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não sejam suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

XXV - Demais Riscos. O Fundo e as sociedades investidas também estão sujeitos 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, decisões judiciais, etc.

CAPÍTULO XIX - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 49 - Fica estabelecido o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente regulamento.