REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUINTAS
CNPJ/MF nº 27.368.617/0001-10

CAPITULO I- DEFINIÇÕES

Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes sãoaqui atribuídos quando iniciados com letra maiúscula no corpo deste Regulamento:

"ADMINISTRADORA":	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na Cidade de São Paulo Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º 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;
"Ativos":	Os Ativos Imobiliários e os Ativos de Renda Fixa, quando referidos em conjunto;
"Ativos de Renda Fixa":	Aplicações financeiras e depósitos a seguir: i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras de primeira linha, segundo critério da Administradora; ii) moeda corrente nacional; iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima; iv) as cotas de fundos de investimento renda fixa, com liquidez diária e investimento preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; v) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.

"Ativos Imobiliários":	Os Ativos Imobiliários Alvo e outros bens imóveis ou direitos reais sobre imóveis que poderão ser objeto de investimento pelo FUNDO, no todo ou em parte, quando referidos em conjunto;
"Ativos Imobiliários Alvo":	Os bens imóveis descritos no Anexo A ao presente Regulamento, os quais serão objeto de investimento pelo FUNDO, no todo ou em parte;
"Assembleia Geral de Cotistas":	A assembleia geral de Cotistas disciplinada no artigo 23 e seguintes deste Regulamento;
"B3":	A B3 – Brasil, Bolsa, Balcão;
"Consultor Imobiliário":	A instituição ou até duas instituições que venha(m) a ser contratadas pela ADMINISTRADORA, por orientação do Gestor, em nome e às expensas do FUNDO, ou com remuneração incluída na Taxa de Administração, se assim especificado neste Regulamento para prestar os serviços de consultoria imobiliária e administração imobiliária, cujas principais atribuições encontram-se disciplinadas no artigo 18 deste Regulamento;
"Comitê de Investimentos"	Orgão deliberativo, cuja função é auxiliar e orientar a Gestora na Gestão da carteira do FUNDO
"Cotas":	As cotas de emissão do FUNDO, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio e devem ser escriturais e nominativas;
"Cotistas":	Os titulares de Cotas do FUNDO, a qualquer tempo;

"Custodiante":	A instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de custódia qualificada, que venha a ser contratada pelo ADMINISTRADORA, conforme venha a ser necessário nos termos da regulamentação em vigor, observado o disposto no Artigo 4º abaixo;
"CVM":	A Comissão de Valores Mobiliários;
"Dia Útil"	entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3
"Escriturador"	A instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de escrituração de Cotas, que venha a ser contratada pelo ADMINISTRADORA, conforme venha a ser necessário nos termos da regulamentação em vigor, observado o disposto no artigo 5º abaixo;
"FUNDO":	**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO QUINTAS CNPJ/MF nº 27.368.617/0001-10**
"Gerenciador dos Empreendimentos":	A(s) empresa(s) especializada(s) em prestação de serviço de gestão de empreendimentos comerciais que venha(m) a ser contratada(s) pelo ADMINISTRADORA, por orientação do Comitê de Investimento,em nome e às expensas do FUNDO, para prestar os serviços de gerenciamento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO e atividades relacionadas a esses serviços, nos termos e condições previstas no parágrafo 2º do artigo 24 deste Regulamento;

"Gestora" e "Distribuidor":	Hieron Patrimônio Familiar e Investimento Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de SãoPaulo, na Av. Magalhães de Castro 4800, Torre Capital Building 26 andar Cj 264, inscrito no CNPJ/ME sob o 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;
"Instrução CVM nº 400/03":	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 555/14":	A Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 472/08":	A Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 476/09":	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
"Lei nº 6.385/76":	A Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"Lei nº 8.668/93":	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
"Lei nº 9.779/99":	A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
"Lei nº 11.033/04":	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
"Primeira Emissão":	A primeira emissão de Cotas do FUNDO;
"Política de Investimento":	A política de investimento adotada pelo FUNDO para a realização de seus investimentos, nos termos do artigo 3º e seguintes deste Regulamento
"Regulamento":	O presente instrumento que disciplina o funcionamento do FUNDO;

"Reserva de Contingência":	A reserva de contingência que venha a ser formada pelo ADMINISTRADORA, exclusivamente com recursos do FUNDO, para arcar com as despesas ordinárias de manutenção do FUNDO edespesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, nos termosdo artigo 34, Parágrafo Terceiro abaixo;
"Segunda Emissão":	A segunda emissão de Cotas do FUNDO; e
"Taxa de Administração"	A taxa de administração a ser paga pelo FUNDO, nos termos do artigo 10 deste Regulamento.
"Escriturador"	A instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de escrituração de Cotas, que venha a ser contratada pelo ADMINISTRADORA, conforme venha a sernecessário nos termos da regulamentação em vigor, observado o disposto no artigo 5º abaixo;

CAPÍTULO II – DO FUNDO

Artigo 1º – O **FUNDO**, constituído em 13 de março de 2017, iniciou suas operações em 22 de março de 2018, com prazo de duração indeterminado, sob a forma de condomínio fechado, dividido em **Cotas**, é regido pelo **Regulamento**, de acordo com a **Lei nº 8.668/93**, pela **InstruçãoCVM 472/08**, 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 determinado pela Assembleia de Cotistas ou pela instituição da ADMINISTRADORA , nas hipóteses legais.

Artigo 3º – O FUNDO é destinado ao público em geral, que tenham interesse em investimentos de longo prazo em Ativos Imobiliários.

CAPÍTULO III – DA ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DO FUNDO E CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 4º – O FUNDO será administrado pelo ADMINISTRADORA , a qual também prestará os serviços de Escriturador e Custodiante do FUNDO, e terá sua carteira gerida pela Gestora.

Parágrafo Único - A ADMINISTRADORA e Gestora do FUNDO deverão 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 Escriturador 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 472/08, 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 472/08.

CAPÍTULO IV - DO OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 7º - O FUNDO tem por objeto a exploração de Ativos Imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas e industriais, por meio de aquisição de terrenos para sua construção ou aquisição de imóveis em construção ou prontos, para posterior locação, arrendamento ou alienação, inclusive bens e direitos a eles relacionados, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados.

Parágrafo Primeiro - Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo FUNDO poderão estar localizados em qualquer região dentro do território nacional.

Parágrafo Segundo - A política de investimentos do FUNDO tem como objetivo aplicar os recursos do FUNDO de forma a buscar proporcionar ao cotista obtenção de renda e remuneração para o investimentos realizado, inclusive por meio de pagamento de remuneração advinda da exploração dos empreendimentos imobiliários e direitos que comporão o patrimônio do FUNDO, mediante locação, arrendamento ou outra forma legalmente permitida, bem como do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos Ativos Imobiliários que compõem o patrimônio do FUNDO.

Parágrafo Terceiro - A política de investimentos a ser adotada pela ADMINISTRADORA, conforme orientação do GESTOR, consistirá na aplicação de recursos do FUNDO primordialmente na aquisição

dos seguintes Ativos Imobiliários: terrenos para construção de empreendimentos imobiliários voltados para operações logísticas ou industriais, na aquisição de empreendimentos imobiliários em construção ou prontos, voltados para operações logísticas ou industriais, para exploração comercial, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, ou na aquisição de ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao FUNDO, bem como cotas de outros FUNDOs de Investimento Imobiliário ("FII") e aprovadas nesse regulamento.

Parágrafo Quarto - A parcela do patrimônio do FUNDO que não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser investida, conforme os limites previstos na legislação aplicável, em Ativos de Renda Fixa.

Parágrafo Quinto - O FUNDO poderá participar de operações de securitização, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza, ou mesmo através da alienação ou cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento dos empreendimentos imobiliários que comporão seu patrimônio.

Parágrafo Sexto - É vedada a realização pelo FUNDO de operações com derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO.

Parágrafo Sétimo - Caso o FUNDO invista preponderantemente em valores mobiliários, a carteira do FUNDO passará a observar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, e à ADMINISTRADORA e à GESTORA serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas ainda as exceções previstas no parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo Oitavo - O FUNDO destinou os recursos captados por ocasião da Primeira Emissão de Cotas para aquisição do Ativo Imobiliário Alvo (Anexo A) e para iniciar o desenvolvimento de empreendimento logistico neste Ativo Imobiliário;

Parágrafo Nono - O FUNDO destinará os recursos captados por ocasião da Segunda Emissão de Cotas para finalizar empreendimento logístico que está sendo, desde a primeira captação, desenvolvido no Ativo Imobiliário Alvo descrito no Anexo A.

Parágrafo Décimo – O FUNDO poderá adquirir imóveis que estejam gravados com ônus reais no momento da referida aquisição, desde que previamente aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Décimo Primeiro – 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 Décimo Segundo – 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 Décimo Terceiro – Fundo não alugará imóveis de seu patrimônio para instituições de ensino, entidades hospitalares e/ou para a administração pública direta, sendo permitido somente locação para armazenagem de produtos para essas instituições.

CAPITULO V – DO COMITÊ DE INVESTIMENTO

Artigo 8º - O FUNDO possuirá 1 (um) Comitê de Investimentos, que terá por função principal auxiliar e orientar a Gestora na gestão da carteira do FUNDO .

Parágrafo Primeiro - O Comitê de Investimentos será formado por 3 (três) membros, com nomeação de suplentes, escolhidos dentre pessoas de notório conhecimento e de reputação ilibada, sendo a Gestora responsável por coordenar o processo de nomeação, garantindo que o FUNDO não permaneça mais que 10 dias úteis sem o Comitê de Investimento com todos os membros nomeados.

Parágrafo Segundo - Dois membros do Comitê de Investimentos serão indicados pelo Consultor Imobiliário do FUNDO e o terceiro membro será indicado pela Gestora, e exercerão seus mandatos pelo prazo de 2 (dois) anos, renováveis sem limitação. A constituição do Comitê de Investimentos, bem como a sua substituição (se necessário), ocorrerá em ato específico a ser formalizado entre o Administrador, a Gestora e o Consultor Imobiliário e ficará à disposição dos Cotistas.

Parágrafo Terceiro - Os membros do Comitê de Investimentos poderão (i) ser substituídos, a qualquer tempo, por quem lhe houver indicado; e (ii) renunciar ao seu cargo mediante comunicação por escrito encaminhada com 5 (cinco) dias úteis de antecedência à ADMINISTRADORA, que deverá informar a todos os demais membros do Comitê de Investimentos, bem como aos Cotistas , sobre tal renúncia.

Parágrafo Quarto - Na hipótese de vaga em cargo do Comitê de Investimentos, por substituição, renúncia, morte ou interdição, o membro suplente assumirá a posição no Comitê de Investimento e, caso não haja suplente, um novo membro deverá ser indicado por quem indicou o membro que está sendo substituído.

Parágrafo Quinto - Somente poderá ser eleito para o Comitê de Investimentos, independentemente de quem venha a indicá-lo, o profissional que preencher os seguintes requisitos, a serem validados pela Gestora:

(i) possuir graduação em curso superior, em instituição reconhecida oficialmente no país ou no

exterior;

(ii) possuir, pelo menos, 5 (cinco) anos de comprovada experiência profissional em atividade

(iii) diretamente relacionada à análise ou à estruturação de investimentos, ou ter notório conhecimento ou ser especialista setorial na área de investimento do FUNDO, mediante certificação ou declaração formal, conforme o caso;

(iv) possuir disponibilidade e compatibilidade para participação das reuniões do Comitê de Investimentos;

(v) assinar termo de posse atestando possuir as qualificações necessárias para preencher os requisitos dos incisos (i) a (iii) acima;

(vi) assinar termo de confidencialidade e não utilização de informação privilegiada, bem como termo se obrigando a declarar eventual situação de conflito de interesses sempre que esta venha a ocorrer, hipótese em que se absterá não só de deliberar, como também de apreciar e discutir a matéria; e

(vii) assinar termo se obrigando a atuar de forma isenta, não se valendo de sua posição como membro do Comitê de Investimentos para a obtenção de benefício e/ou vantagem direta ou indireta, ou, ainda, realizar operações que eventualmente esteja impedido de realizar, direta ou indiretamente.

Parágrafo Sexto - No caso de indicação de representante pessoa jurídica como membro do Comitê de Investimentos, tal membro deverá se obrigar a ser representado nas reuniões e demais atos relacionados ao funcionamento do Comitê de Investimentos por uma pessoa física que possua as qualificações exigidas acima.

Parágrafo Sétimo - O Comitê de Investimentos terá como funções:

(i) Analisar e deliberar sobre todas as questões relacionadas ao desenvolvimento dos ativos imobiliários e supervisionar execução das deliberações;

(ii) Analisar, emitir opinião e Aprovar as contratações das obras;

(iii) Analisar , emitir opinião e aprovar quaisquer despesas não orçadas ou de valor superior ao aprovado no orçamento;

(iv) Analisar, emitir opinião e aprovar os contratos de locação do ativo imobiliário;

(v) Analisar, sugerir e aprovar o ingresso de medidas judiciais contra terceiros;

(vi) Analisar emitir opinião e aprovar a contratação dos prestadores de serviços para implantação e manutenção do ativo imobiliário.

Parágrafo Oitavo - As decisões do Comitê de Investimentos serão sempre tomadas por unanimidade.

Parágrafo Nono - Os membros do Comitê de Investimentos reunir-se-ão, sempre que necessário, atendendo a convocação escrita, feita com, no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência, com indicação de data, horário e local da reunião, e respectiva pauta, realizada pela ADMINISTRADORA, ou pela Gestora ou por qualquer dos membros do Comitê de Investimentos, conforme o caso. A convocação escrita será dispensada quando estiverem presentes à reunião todos os membros do Comitê de Investimentos.

Parágrafo Décimo - As reuniões do Comitê de Investimentos serão instaladas presencial ou virtualmente, sendo necessária a presença da totalidade de seus membros, observado que, das reuniões, também poderão participar convidados, eventualmente indicados pelos membros.

Parágrafo Décimo Primeiro - Das reuniões do Comitê de Investimentos serão lavradas atas pela Gestora, as quais serão assinadas pelos membros presentes.

Parágrafo Décimo Segundo - Os membros do Comitê de Investimentos não receberão qualquer remuneração do FUNDO pelo exercício de suas funções.

Parágrafo Décimo Terceiro - Os membros do Comitê de Investimentos do FUNDO poderão participar de comitês de investimentos ou conselhos de supervisão de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento no mesmo setor da economia que o FUNDO.

Parágrafo Décimo Quarto - Não obstante o processo de deliberação descrito acima, a Gestora é a responsável pelas decisões tomadas e implementadas.

CAPÍTULO VI – DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 9º – 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 direitosda ADMINISTRADORA, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (v) não podem serdados 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.

Parágrafo Primeiro – A ADMINISTRADORA, mediante a orientação da Gestora, e, conforme o caso, mediante recomendação do Comitê de Investimentos, 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 sejamexercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO.

Parágrafo Segundo – Sem prejuízo do disposto no Parágrafo Primeiro acima, a ADMINISTRADORA deverá cumprir ou fazer que sejam cumpridas todas as obrigações descritas na Instrução CVM 472/08.

CAPÍTULO VII – DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Artigo 10 – Pela prestação de serviços de administração ao Fundo, a Administradora receberá Taxa de Administração, cuja forma de cobrança será diferenciada em Fase 1 e Fase 2, conforme definido abaixo::

I – Fase 1: Começa na data de início de vigência deste novo regulamento e encerra-se na data em que o Fundo obtiver o habite-se do único imóvel em construção, nesta data, cujo alvará de obra foi expedido em 26 de julho de 2022, pela Prefeitura Municipal de Contagem/MG ("Prazo da Fase 1");

A Taxa de Administração para Fase 1 será equivalente a 0,45% a.a. (quarenta e cinco 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, calculado diariamente; 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, desde a data base de 01 de outubro de 2019.

II – Fase 2: Começa no término da Fase 1 e se estende por toda a existência do Fundo.

A Taxa de Administração para Fase 2 será composta por 3 parcelas. A primeira parcela será equivalente a 0,15% a.a. (quinze 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, calculado diariamente, em ambos os casos (i) e (ii), com mínimo de R$15.000,00 por mês atualizados por IPCA desde a data base de 01 de outubro de 2019, denominada "Parcela 1", devida ao **Administrador**. A segunda parcela será equivalente a 2,24% apurado sobre o valor total liquido dos alugueis efetivamente recebidos no mês pelo Fundo, com mínimo de R$15.000,00 por mês atualizados por IPCA desde a data base de 01 de outubro de 2019, denominada "Parcela 2", devida à **Gestora**.; A terceira parcela será equivalente a 4,00% apurado sobre o valor total liquido dos alugueis efetivamente recebidos no mês pelo Fundo, com mínimo de R$15.000,00 por mês atualizados por IPCA desde a data base de 01 de outubro de 2019, denominada "Parcela 3" devida ao **Consultor Imobiliário**. A soma das das três

parcelas não deverá ultrapassar o valor limite de 7,8% dos alugueis recebidos, diminuindo-se, caso eventualmente necessário, o percentual da Parcela 3 para ajustar a despesa ao valor limite, mas observando-se o valor mínimo, também, desta Parcela 3.

Parágrafo Primeiro - A Taxa de Administração descrita para a Fase 1 compreende a remuneração a ser paga pelos serviços de gestão, custódia e controladoria do Fundo, bem como a escrituração de suas Cotas, sendo que o Consultor Imobiliário será contratado e pago diretamente pelo Fundo

Parágrafo Segundo - A Taxa de Administração descrita para a Fase 2 compreende a remuneração a ser paga pelos serviços de gestão, custódia e controladoria do Fundo, bem como a escrituração de suas cotas e Consultoria Imobiliária (especificamente ao Consultor Imobiliário, e se mais de um, de forma equalitária).

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

Parágrafo Quarto – A Administradora poderá, de forma unilateral, reduzir a Taxa deAdministração 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.

Parágrafo Primeiro - Caberá ao auditor independente responsável pela auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO analisar os cálculos elaborados pela Administradora, relativos aos correspondentes registros contábeis e cada um dos pagamentos efetuados, de forma a opinar sobre tais fatos nos pareceres relativos às demonstrações financeiras do Fundo, cabendo à Administradora analisar tais pareceres e se pronunciar perante os Cotistas acerca de qualquer apontamento desfavorável apresentado pelo auditor independente do Fundo.

Artigo 12 – A ADMINISTRADORA não receberá Taxa de Performance, e nem será cobrada taxa de ingresso ou de saída do FUNDO.

CAPÍTULO VIII – 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 lealdadeem 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 dosbens 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 ocaso, 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 comrecursos do FUNDO;

(viii) no caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pelaCVM, 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 nopresente Regulamento;

(xi) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados peloFUNDO;

(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) por orientação da Gestora contratar o Gerenciador dos Empreendimentos para desempenhar os serviços degerenciamento 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 asdespesas com omissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o Cotistatenha que arcar;
(xx) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao FUNDOou às suas operações, de modo a garantir, aos Cotistas e demais investidores, a possibilidade de, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir oualienar 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 472/08 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 términodo procedimento.
(xxiv) Analisar os relatórios e pareceres elaborados pelos auditores independentes contratados para o FUNDO e tomar todas as providências solicitadas em tais relatórios e pareceres.

Parágrafo Primeiro - Pelo serviço mencionado na alínea (xvi) acima, o Gerenciador dos Empreendimentos receberá a remuneração aprovada pela Gestora, 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 à Gestora 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 inobservânciade quaisquer condições estabelecidas no parágrafo primeiro acima, que venha ocasionaralguma alteração no tratamento tributário conferido ao FUNDO, comunicará o fato imediatamente aos Cotistas.

CAPITULO IX – DA GESTÃO

Artigo14 – 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 afazer 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 exercero direito de voto decorrente dos Ativos detidos pelo FUNDO, realizando todas as demaisações 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 virtudede sua condição de Gestora e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliáriosintegrantes da carteira do FUNDO;

VII - agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa deseus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atosnecessários 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, sendo certo que a sua implementação dependerá de prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;

Parágrafo Primeiro - 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, atravésda ADMINISTRADORA e por este instrumento, constitui a Gestora seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições acima definidas.

Parágrafo Segundo –Sem prejuízo do disposto no Artigo 9, a Gestora terá poderes para gerir o patrimônio do FUNDO, observado o disposto neste regulamento, especialmente o previsto no Artigo 14, e as recomendações e deliberações do Comitê de Investimentos , 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, recursos 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 Terceiro - 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 confiram aos seus titulares o direito de voto.

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

CAPITULO X – DA RESPONSABILIZAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

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 dopatrimônio do FUNDO ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistase que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigaçõescontratuais 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 todasas 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 X I- 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 o Gestor, entre o FUNDO e o Consultor Imobiliário e entre o FUNDO e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do FUNDO, entreo FUNDO e o representante de cotistas ou entre o FUNDO e o empreendedor, salvoaprovação 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 472/08;
(xi) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures emações, 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 queobservada 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 deprocuração aos demais Cotistas do FUNDO, conforme o Artigo 23, Parágrafo Primeiro, da Instrução CVM 472/08;
(xvii) condicionar o deferimento do pedido de cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos na legislação aplicável;
(xviii) realizar operações não autorizadas pela legislação específica inerente aos fundos de investimento imobiliário, conforme legislação pertinente e a regulamentação da CVM; e
(xix) quaisquer ações que neste instrumento estejam condicionadas a aprovação dos Cotistas por meio da Assembleia Geral Extraordinária.

Artigo 17 – Não é permitido à ADMINISTRADORA e à Gestora adquirir Cotas do FUNDO parao seu patrimônio próprio.

CAPÍTULO XII – DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Artigo 18 – A ADMINISTRADORA, conforme orientação da Gestora contratará, em nome e às expensas do FUNDO, 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 e contratos de aluguéis;
b. no acompanhamento dos Gerenciadores dos Empreendimentos, sugerindo, quando necessário, a contratação de auditores independentes, advogados, arquitetos, engenheiros e outros profissionais;
c. emitindo opinião sobre a alienação ou não dos Ativos Imobiliários integrantes do Patrimônio do Fundo;
d. participando do Comitê de Investimento do Fundo de forma não remunerada;
e. tendo acesso e acompanhando todos os documentos e informações do Fundo e dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO XIII – DAS COTAS DO FUNDO, CARACTERÍSTICAS E DISTRIBUIÇÃO

Artigo 19 – Fica autorizada a emissão de, no máximo, 19.200.000 (dezenove milhões e duzentas mil) de Cotas, até o montante total de R$ 192.000.000,00 (duzentos milhões de reais), em uma ou mais séries, a critério da Gestora, 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 estabelecido pela Gestora e formalizado em instrumento próprio.

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 Geraisde 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, ou por instituição por ela indicada, 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. O serviço de formador de mercado poderá ser contratado por indicação da Gestora.

Parágrafo Sexto - No ato de subscrição de Cotas do FUNDO, o subscritor assinará o boletim individual de subscrição e compromisso de investimento (se aplicável), que será autenticado pela ADMINISTRADORA e ou Gestora. 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, ou a critério da Gestora, caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim individual de subscrição, independentemente denotificação 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 e/ou Gestora 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. Ainda, o Cotista inadimplente será responsável por quaisquer perdas e danos que venha a causar ao FUNDO e seus Cotistas ou, ainda, à ADMINISTRADORAem virtude do inadimplemento, bem como terá seus direitos políticos de cotista do FUNDOsuspensos, 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 e/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 nesteRegulamento, 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 e/ou Gestora, 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. Sendo certo que eventuais integralizações de bens e direitos ocorrerão, obrigatoriamente, fora dos ambientes da B3.

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 duraçãodo FUNDO, observado o disposto no respectivo boletim de subscrição ou no compromissode investimento, conforme o caso, desde que previamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Décimo Quarto – No caso de integralização em participações societárias, 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 AssembleiaGeral 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 por indicação da Gestora e observados os termos da regulamentação aplicável aoscotistas do FUNDO.

Parágrado Décimo Sexto - As Cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos ("FUNDOS21"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

CAPÍTULO XIV – 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 liquidaçãodo FUNDO, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio a que se refereo 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. Sendo certo que o direito de preferência irá ocorrer exclusivamente em ambiente escritural.

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 auferidospelas aplicações do FUNDO.

Parágrafo Terceiro – Fica, desde já, estabelecido que, nas novas emissões de Cotas,todas as caracteristicas da oferta indicadas e aprovadas pela Gestora, deverão ser estabelecidas na forma do respectivo suplemento de emissão de cotas, que deverá seguir a Minuta do Suplemento de Emissão de Cotas, Anexo B a este Regulamento.

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 XV – 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, nostermos 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 deCotas 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 incorridasno exercício de sua atividade;
(x) alteração do prazo de duração do FUNDO;
(xi) análise e aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nostermos da Instrução CVM n.º 472/08 ou conforme assim considerado pela ADMINISTRADORA;
(xii) alteração da taxa de administração;
(xiii) a distribuição de rendimentos em periodicidade diversa daquela prevista neste Regulamento, observadas as limitações legais;
(xiv) a amortização de capital do FUNDO;
(xv) a compra ou venda de imóveis próprios ou de terceiros;
(xvi) a aprovação de determinadas ações por parte da ADMINISTRADORA e/ou Gestor, conforme estabelecido ao longo deste Regulamento;
(xvii) a destituição ou substituição da Gestora e escolha de seu substituto;
(xviii) aprovação do investimento e negociação dos Ativos Alvos pelo Gestor, com exceção do previsto acerca das disponibilidades financeiras previstas no Parágrafo Quarto do Artigo 7º deste regulamento;
(xix) a alocação de 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;
(xx) a aquisição de Ativos Alvo gravados com ônus reais e em Ativos Alvos localizados no Brasil, sem concentração em determinada região; e
(xxi) a autorização para incorporação de dividendos e/ou outros resultados provenientes da carteira do FUNDO ao patrimônio do FUNDO

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 ordináriae 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 GeralOrdinária.

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 exercícioinformado 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 Cotasdo 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 legislaçãovigente; 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 Artigo24, 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 FUNDOtiver 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 representanteslegais 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 adequaçãoa 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, senso dispensadas, nesse caso, a convocação e a realizaçãode 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 deverãoresponder 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 mesmaprocuração; 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 tratao 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 pararepresentar 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 XVI - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 29 - A Assembleia Geral dos Cotistas pode nomear até 2 (dois) 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 qualquernatureza;
(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 ADMINISTRADORA 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 economiapopular, 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 desuspensão 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-lode 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, aserem 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 AssembleiaGeral.
(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 XVII – 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 10° (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 liquido 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 10° (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 n° 516, de 29 de Dezembro de 2011.

Parágrafo Segundo – Farão jus aos resultados do FUNDO os Cotistas do dia anterior ao dia declarado pela Gestora como dia ex-dividendo, em cada declaração de dividendo.

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 e numeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei n° 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 doprédio, 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 fundoss 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 XVIII – 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 documentose informações correspondentes ser remetidos à CVM e aos mercados nos quais ocorra anegociação 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 472/08, tais como editais de convocação de assembleias, atas e resumos das decisõestomadas 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 472/08, tais como Relatórios

ADMINISTRADORAda ADMINISTRADORA, Informe Anual do FUNDO, Demonstrações Financeiras e relatório do Auditor Independente, dentre outras informações de interessedos 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 XIX – 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 XX – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 41 – Constituem encargos do FUNDO:

(i) taxa de Administração;
(ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicasque 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 despesasrelativas 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 IVdo 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 suasfunções;
(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 472/08.

CAPÍTULO XXI – 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 dívidase 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 emitirrelatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendoo 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 financeirasdo 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 quantoà existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 45 – Após a partilha do ativo, a ADMINISTRADORA deverá promover o cancelamentodo 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 eadministrativos do FUNDO, eximindo a ADMINISTRADORA e quaisquer outros prestadores deserviço do FUNDO de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovadodolo ou culpa da ADMINISTRADORA.

Parágrafo Primeiro – Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do FUNDO, renúncia ousubstituição da ADMINISTRADORA, os Cotistas se comprometem a providenciarimediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais eadministrativos 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 XXII – 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 favor 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, 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, invesidores 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 valoresa 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 pelos locatários ou arrendatários dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos pela venda dos referidos Ativos Imobiliários e/ou da venda e/ou rentabilidade dos Ativos ou 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 decisãode 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 FUNDOter 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 doFUNDO, de modo que os resultados do FUNDO poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso de poucos ativos imobiliários e da venda dos imóveise/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 aplicaçõesdo 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 manutençãodo 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 volatilidadedo 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 FUNDOobterá 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 conseguirreinvestir 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 obrasda construção e substituição de equipamentos e manutenção.

XVI – Risco de Imagem. A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham aafetar 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 estipuladasatravés 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 cuja administração seja 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 deque 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 seas suas reservas não sejam suficientes para a defesa dos interesses do FUNDO, é possívelque 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 impostasaos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisõesjudiciais, etc.

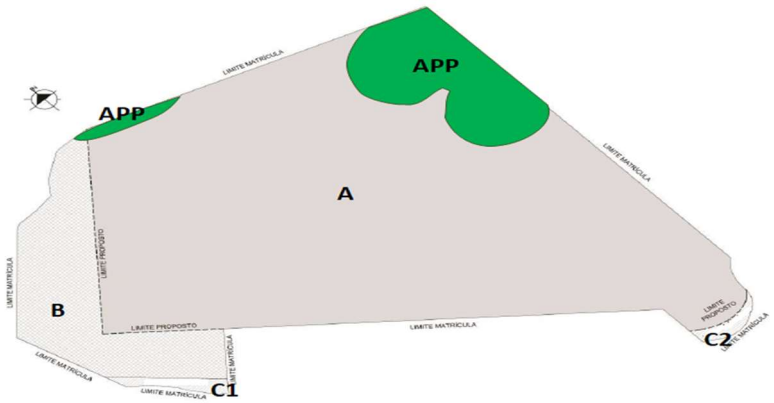
CAPÍTULO XXIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

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.

Anexo A – Ativo Imobiliário Alvo







A	LIMITE PROPOSTO	162.882,40 m2	77,4%
B	DOAÇÃO PARA O MUNICIPIO	25.889,11 m2	12,3%
C1+C2	DOAÇÃO PARA ALARGAMENTO DE VIA	2.746,39 m2	1,3%
APP	AREA PRESERVAÇÃO PERMANENTE	18.924,53 m2	9,0%
	LIMITE MATRICULA 155707	210.442,43 m2	

Anexo B

Minuta do Suplemento de Emissão de Cotas

SUPLEMENTO DA [•]ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUINTAS

1-Valor Unitário da Cota	**[•]**
2-Valor Total da Oferta	**[•]**
3-Quantidade de Cotas	**[•]**
4-Forma de Integralização:	**[•]**
5-Procedimento de Distribuição:	**[•]**
6-Prazo de duração, Carência, datas de amortização e resgate:	**[•]**
7-Valor Mínimo da Oferta:	**[•]**
8-Intermediária Líder da oferta:	**[•]**
9-Custos de distribuição e estruturação	**[•]**
10-Possibilidade de encerramento da distribuição com cancelamento do saldo não colocado	**[•]**

Os termos utilizados neste Suplemento, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam aqui definidos de outra forma, terão o significado que lhes é atribuído no Regulamento.

São Paulo, [•] de [•] de [•]

_____

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO QUINTAS