ESTE PROSPECTO NÃO DEVE SER CONSIDERADO COMO MEIO DE PROMOÇÃO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, UMA VEZ QUE O REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA DAS COTAS DO FUNDO FOI AUTOMATICAMENTE DISPENSADO PELA CVM, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476, DE 16 DE JANEIRO DE 2009, RESTRINGINDO-SE ESTE PROSPECTO TÃO SOMENTE À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO EM MERCADO PÚBLICO.

Prospecto do

SUPERNOVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

CNPJ/ME nº 32.065.364/0001-46

Administração
CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gomes de Carvalho, 1195, 4º andar, Vila Olímpia
São Paulo – SP, CEP 04547-000
CNPJ/ME nº 02.671.743/0001-19
Código ISIN das Cotas do Fundo: BRSNCRCTF003
Tipo ANBIMA mandato: FII de Título e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Gestora
SUPERNOVA CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, Bloco B, 2º andar, Itaim Bibi
São Paulo - SP, CEP 04538-133
CNPJ/ME nº 10.790.817/0001-64

Coordenador Líder
CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gomes de Carvalho, 1195, 4º andar, Vila Olímpia
São Paulo – SP, CEP 04547-000
CNPJ/ME nº 02.671.743/0001-19

O **SUPERNOVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS** ("Fundo") foi constituído de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações, a instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM nº 472"), conforme alterada, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 32.065.364/0001-46, a **CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Rua Gomes de Carvalho, 1195, 4º andar, Vila Olímpia, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04547-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.671.743/0001-19, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 13.690, de 04 de junho de 2014 ("Administradora"), exercerá a administração do Fundo, na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668"), e da Instrução CVM nº 472. A carteira do Fundo é gerida pela **SUPERNOVA CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.790.817/0001-64, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, Bloco B, 2º andar, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04538-133, credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 10.555 de 26 de agosto de 2009 ("Gestora"). A constituição do Fundo e o inteiro teor do regulamento ("Regulamento") foram aprovados mediante deliberação por ato particular da Administradora, em 25 de outubro de 2018, o qual se encontra registrado no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 5.355.484, de 25 de outubro de 2018. A primeira emissão das cotas do Fundo ("Primeira Emissão" e "Cotas") foi aprovada mediante deliberação por ato particular da Administradora, em 27 de agosto de 2019, o qual se encontra registrado no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 5.377.343, de 30 de agosto de 2019.

O Regulamento foi alterado mediante atos particulares da Administradora, independentemente de realização de Assembleia, realizados em 27 de agosto de 2019 e em 8 de outubro de 2019.

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e o seu funcionamento foi autorizado pela CVM em 05 de setembro de 2019.

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Gestora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando fundamentalmente auferir rendimentos dos Ativos (conforme abaixo descritos).

O Fundo realizou a distribuição pública da Primeira Emissão de Cotas, composta por até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, pelo valor unitário na Data de Emissão de R$100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de R$100.000.000 (cento e dez milhões de reais) ("Volume Total da Oferta"), com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476"). A oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão foi encerrada em 13 de janeiro de 2020, sendo 668.732 (seiscentas e sessenta e oito mil, setecentas e trinta e duas) cotas subscritas e integralizadas, cujo o valor unitário em 17 de janeiro de 2020 é de R$100,14 (cem reais e quatorze centavos), totalizando o valor de R$66.967.432,63 (sessenta e seis milhões, novecentos e sessenta e sete mil, quatrocentos e trinta e dois reais e sessenta e três centavos) de patrimônio líquido do Fundo.

A OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO FOI REALIZADA E LIDERADA PELA CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., NA QUALIDADE DE COORDENADOR DA OFERTA ("COORDENADOR LÍDER"), MEDIANTE ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476, DE 16 DE JANEIRO DE 2009, CONFORME ALTERADA, TENDO SIDO AUTOMATICAMENTE DISPENSADA DO REGISTRO PREVISTO NO ARTIGO 19, I DA LEI Nº 6.385, DE 7 DEZEMBRO DE 1976, CONFORME ALTERADA, JUNTO À CVM. DESTE MODO, A CVM NÃO ANALISOU OS DOCUMENTOS RELACIONADOS À REFERIDA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO. MAIORES INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO PODEM SER OBTIDAS JUNTO À ADMINISTRADORA, NOS DISPOSTOS NA SEÇÃO DESTE PROSPECTO

INTITULADA "ATENDIMENTO AOS POTENCIAIS INVESTIDORES E COTISTAS" (PÁGINA 84).

AS COTAS SERÃO REGISTRADAS PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, NO MERCADO DE BOLSA E/OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3"), OBSERVADO O DISPOSTO NESSE PROSPECTO E NO REGULAMENTO.

Nos termos do §2º do artigo 15º da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, as Cotas são negociadas no mercado secundário com investidores em geral, incluindo, mas sem qualquer limitação, pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, entidades de previdência complementar ou quaisquer outros veículos de investimento, sejam ou não eles investidores qualificados ou profissionais, residentes e domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, desde que observadas as vedações que eventualmente sejam aplicáveis a tais investidores, nos termos da legislação vigente à época do investimento ("Investidores"). Destaca-se a limitação prevista na Resolução do CMN nº 3.922, de 25 de novembro de 2010, conforme alterada pela Resolução do CMN nº 4.695, de 27 de novembro de 2018, referente ao investimento no Fundo por Regimes Próprios de Previdência Social – RPPS, seja no mercado primário ou secundário, enquanto o Fundo seja administrado e/ou gerido por Administradora ou por Gestora, conforme aplicável, não enquadradas no disposto na referida Resolução e não se tornarem instituições autorizadas a funcionar pelo BACEN e estejam obrigadas a instituir comitê de auditoria e comitê de riscos, nos termos das Resoluções do CMN nº 3.198, de 27 de maio .de 2004, e nº 4.557, de 23 de fevereiro de 2017, respectivamente, conforme alteradas.

Este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes. As informações constantes do presente Prospecto estão em consonância com o Regulamento, porém não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto, quanto do Regulamento, com especial atenção às cláusulas do Regulamento relativas ao objetivo do Fundo, à sua política de investimentos e à composição de sua carteira, bem como as disposições deste Prospecto que tratam dos fatores de risco aos quais o Fundo e o investidor estão sujeitos.

Não há garantias de que o tratamento tributário aplicável aos Cotistas, quando da amortização e/ou liquidação integral do valor investido, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo, vide Seção "Tributação" deste Prospecto.

O INVESTIMENTO NO FUNDO NÃO É INDICADO ÀQUELES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, COM PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE ANTECIPADO DAS COTAS.

Quaisquer solicitações de esclarecimentos sobre o Fundo devem ser feitas exclusiva e diretamente à Administradora, nos endereços dispostos na seção deste Prospecto intitulada "Atendimento aos potenciais investidores e Cotistas" (página 84).

Este Prospecto não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas. Antes de investir nas Cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação do Fundo, de sua política de investimento, de sua condição financeira e dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 49 A 57.

A data deste Prospecto é 20 de janeiro de 2020.

ADMINISTRADORA E
COORDENADOR LÍDER

Capital
SECURITIES SERVICES

AVISOS IMPORTANTES:

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO DE ACORDO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE, DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A GESTORA DA CARTEIRA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA DO FUNDO, DA GESTORA DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU, AINDA DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

A ADMINISTRADORA PODE RECEBER REMUNERAÇÃO PELA DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO EM QUE O FUNDO APLICA, A QUAL PODE SER DIFERENCIADA EM FUNÇÃO DOS DIVERSOS FUNDOS DE INVESTIMENTO RECEBENDO APLICAÇÕES.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

A GESTORA DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLÉIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA ADMINISTRADORA EM ASSEMBLÉIAS DE DETENTORES DE TÍTULOS E VALORE MOBILIÁRIOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO, AS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO QUE TRATAM OS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO 8
DEFINIÇÕES 9
2. INFORMAÇÕES CADASTRAIS E HISTÓRICO DO FUNDO 15
Informações Cadastrais e Histórico do Fundo 17
Histórico do Fundo 18
3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO 19
Base Legal 21
Constituição, funcionamento e Prazo de Duração 21
Público Alvo do Fundo 21
Administração 21
Gestão 24
Custódia 25
Escrituração 25
Substituição da Administradora e da Gestora 25
Restrições às operações do Fundo 26
Demonstrações Financeiras e Auditoria 27
Objetivo de Investimento e Política de Investimento 27
Emissão de Novas Cotas 31
Negociação das Cotas 32
Rentabilidade Mensal do Fundo 32
Distribuição de Resultados e de Amortização das Cotas 33
Assembleia Geral de Cotistas 34
Representante dos Cotistas 37
Conflito de Interesse 39
Dissolução e Liquidação do Fundo 39
Política de divulgação de informações relativas ao Fundo 40
Foro 41
4. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO 43
Visão Geral 45
Estratégia de Investimento do Fundo 45
Descrição dos Ativos do Fundo 46
5. FATORES DE RISCO 49
Riscos associados ao setor imobiliário e aos Ativos 51
Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os empreendimentos imobiliários vinculados aos Ativos Alvo 51
Risco de depreciação do investimento 51
Riscos relacionados ao investimento em CRI 51
Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras 51
Riscos relativos aos créditos imobiliários que lastreiam os CRI 52
Risco relativo à ausência de novos investimentos em CRI 52
Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos 52
Risco de desenquadramento passivo involuntário 52
Risco de execução das garantias atreladas aos CRI 53
Risco decorrente da aquisição de ativos e/ou ativos de liquidez nos termos da resolução CMN nº 2.921 53
Riscos relacionados ao investimento em FII 53
Riscos relativos à rentabilidade do investimento 53

Risco relativo à concentração e pulverização 53
Risco de diluição 54
Riscos de liquidez e descontinuidade do investimento 54
Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital 54
Riscos adicionais 54
Risco relacionado à não existência de garantia de eliminação de riscos 54
Riscos tributários 54
Risco jurídico 55
Risco relacionado a Oferta via Instrução CVM nº 476 55
Risco das contingências ambientais 55
Risco de concentração da carteira do Fundo 55
Riscos de crédito 55
Risco de amortização extraordinária após a aquisição dos Ativos Alvo 56
Risco em função da dispensa de registro 56
Risco institucional 56
Riscos macroeconômicos gerais 56
Riscos do uso de derivativos 56
Riscos de prazo 56
Risco de potencial conflito de interesses 57
Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo 57
Riscos associados ao investimento em imóveis 57
Risco de desapropriação 57
Risco de sinistro 57
Demais riscos 57
Informações contidas neste Prospecto 57
6. TRIBUTAÇÃO 60
Regras de Tributação do Fundo 62
7. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO 66
8. PERFIL DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA E DO COORDENADOR LÍDER 70
Perfil do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora 72
Sobre a Administradora e Coordenador Líder: 72
Sobre a Gestora 72
9. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES 74
Informações Sobre as Partes 76
Relacionamento entre as Partes 76
10. COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS COTISTAS DO FUNDO 80
Composição e Participação dos Cotistas do Fundo 82
11. ATENDIMENTO AOS COTISTAS 84
Atendimento aos potenciais investidores e Cotistas 85
12. ANEXOS 88

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. INTRODUÇÃO

DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

"Administradora"	**CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Rua Gomes de Carvalho, 1195, 4º andar, Vila Olímpia, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04547-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.671.743/0001-19, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 13.690, de 04 de junho de 2014;
"ANBIMA"	É a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
"Assembleia Geral" ou "Assembleia Geral de Cotistas"	É a assembleia geral de Cotistas disciplinada nos Artigos 16 e seguintes do Regulamento do Fundo;
"Ativos"	São os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez, quando referidos em conjunto;
"Ativos Alvo"	São os seguintes ativos, que serão prioritariamente investidos pelo Fundo, observada a Política de Investimento: (i) CRI; (ii) letras hipotecárias; (iii) letras de crédito imobiliário; (iv) letras imobiliárias garantidas; e (v) cotas de outros fundos de investimento imobiliário;
"Ativos de Liquidez"	São os títulos de renda fixa públicos ou privados, operações compromissadas lastreadas em títulos públicos e cotas de fundos de investimento de renda fixa;
"Auditor Independente"	**UHY BENDORAYTES & CIA AUDITORES INDEPENDENTES**, sociedade com sede na Avenida João Cabral de Mello Neto, nº 850, bloco 3, salas 1.301 a 1.305, Edifício Corporativo CEO, Barra da Tijuca, cidade de Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22.775-057, inscrita no CNPJ sob o nº 42.170.852/0001-77;
"B3"	**B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, sociedade anônima de capital aberto, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25;
"BACEN"	É o Banco Central do Brasil;
"Boletim de Subscrição"	Documento firmado pelo Cotista no qual são especificadas as condições da subscrição e integralização das Cotas;
"Capital Autorizado"	É o montante máximo do patrimônio líquido do Fundo de até R$2.500.000.000,00 (dois bilhões e quinhentos milhões de reais), que poderá ser atingido por meio de novas emissões de Cotas, por proposta da Administradora, sem que seja necessária prévia aprovação da Assembleia Geral;
"Cartório de Registro de Imóveis"	É o competente cartório de registro de imóveis;
"CDI"	Certificados de Depósito Interfinanceiros;
"CETIP"	Segmento CETIP UTVM da B3, devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira;
"CMN"	Conselho Monetário Nacional;

"Código ANBIMA"	É o Código ANBIMA de Regulação de Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, vigente a partir de 23 de maio de 2019, conforme alterado de tempos em tempos;
"Código Civil Brasileiro"	É a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
"Contrato de Distribuição"	É o "Contrato de Coordenação e Distribuição, em Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas da 1ª Emissão do Supernova Fundo de Investimento Imobiliário – Recebíveis Imobiliários", celebrado entre a Administradora, na qualidade de representante do Fundo, o Coordenador Líder, na qualidade de intermediário da Oferta Restrita, e a Gestora, na qualidade de interveniente anuente, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais foi realizada a Primeira Emissão de Cotas do Fundo;
"Contrato de Gestão"	É o "Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento" celebrado entre a Administradora, como representante do Fundo, e a Gestora;
"Coordenador Líder"	**CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Rua Gomes de Carvalho, 1195, 4º andar, Vila Olímpia, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04547-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.671.743/0001-19;
"Cotas"	São as cotas de emissão do Fundo;
"Cotista"	São os titulares de Cotas do Fundo, a qualquer tempo;
"CRI"	Certificado de Recebíveis Imobiliário;
"Custodiante"	**CM CAPITAL MARKETS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., instituição financeira com sede na Rua Gomes de Carvalho, 1195, 4º andar, Vila Olímpia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04547-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.685.483/0001-30;
"CVM"	É a Comissão de Valores Mobiliários;
"Data de Emissão"	No tocante à Primeira Emissão, é a data da primeira integralização de Cotas do Fundo;
"Dias Úteis"	Qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3;
"Emissão"	É a 1ª emissão pública de Cotas do Fundo;
"Escriturador de Cotas" ou "Escriturador"	**ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade anônima com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64;
"FII"	São os Fundos de Investimento Imobiliário, instituídos por meio da Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993;
"Fundo"	**SUPERNOVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM nº 472, pela Lei nº 8.668 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis;

"Gestora"	**SUPERNOVA CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 10.790.817/0001-64, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, Bloco B, 2º andar, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04538-133, credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 10.555 de 26 de agosto de 2009;
"Habite-se"	Auto de conclusão da obra, é a certidão expedida pela prefeitura atestando que o imóvel foi vistoriado e atende às exigências legais estabelecidas pelo município;
"IGP-M"	É o Índice Geral de Preços - Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
"Instrução CVM nº 400"	É a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 472"	É a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 476"	É a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 516"	É a Instrução CVM nº 516, de 28 de dezembro de 2011, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 539"	É a Instrução CVM n° 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente;
"Instrução CVM nº 555"	É a Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;
"Instrução Normativa RFB nº 1.585/15"	É a Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme alterada;
"Investidor Profissional"	Cada um dos investidores assim definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM n° 539;
"Investidor Qualificado"	Cada um dos investidores assim definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM n° 539;
"Investidores"	São os investidores em geral, incluindo, mas sem qualquer limitação, pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, entidades de previdência complementar ou quaisquer outros veículos de investimento, sejam ou não eles investidores qualificados ou profissionais, residentes e domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, desde que observadas as vedações que eventualmente sejam aplicáveis a tais investidores, nos termos da legislação vigente à época do investimento;
"IPCA"	É o Índice de Preços ao Consumidor Amplo;
"Lei nº 6.404/76"	É a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"Lei nº 8.668"	É a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
"Lei nº 9.514/97"	É a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
"Lei nº 9.779"	É a Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
"Lei nº 11.033"	É a Lei nº 11.033 de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;

"LTV"	*Loan-to-value*; valor, expresso em percentual, obtido por meio da multiplicação de 100 pelo resultado da divisão (i) do saldo devedor do crédito representado por um CRI, pelo (ii) valor do bem ou direito dado em garantia do integral cumprimento das obrigações assumidas pela emissora e por terceiros garantidores, conforme aplicável, no âmbito do referido CRI;
"Montante Mínimo de Subscrição"	Significa o montante mínimo de subscrição autorizado pelo Regulamento do Fundo para a subscrição parcial das Cotas, conforme disposto no artigo 13 da Instrução CVM nº 472, sendo o saldo não colocado das Cotas será cancelado;
"Patrimônio Líquido"	Significa o patrimônio líquido do Fundo, calculado diariamente somando-se o valor de mercado de todos os Ativos da carteira de investimento do Fundo, eventual saldo de caixa, subtraído de todas as despesas, provisões e deferimentos do Fundo, inclusive das provisões referentes à Taxa de Administração e à Taxa de Performance;
"Política de Investimento"	É a política de investimentos adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, prevista no Regulamento;
"Prazo de Duração"	O Fundo terá prazo de duração indeterminado;
"Primeira Emissão"	É a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo;
"Prospecto"	É o presente Prospecto do Fundo;
"Regulamento"	É o regulamento do Fundo, aprovado mediante deliberação por ato particular da Administradora, em 25 de outubro de 2018, o qual se encontra registrado no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 5.355.484, de 25 de outubro de 2018, conforme alterado mediante atos particulares da Administradora, independentemente de realização de Assembleia, realizados em 27 de agosto de 2019 e em 8 de outubro de 2019;
"Reserva de Contingência"	Reserva constituída de tempos em tempos para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, a Administradora poderá formar uma reserva de contingência correspondente a 1% (um por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo. A sua constituição ou recomposição caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 2% (dois por cento) do resultado apurado semestralmente pelo Fundo, até o limite acima;
"Resolução CMN nº 4.373"	É a Resolução Conselho Monetário Nacional (CMN) nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada;
"Taxa de Administração"	É a taxa de administração a ser recebida pela Administradora por seus serviços, calculada nos termos do Artigo 13 do Regulamento;
"Taxa de Performance"	É a taxa de performance devida pelo Fundo à Gestora na hipótese de atingimento do patamar de rentabilidade das Cotas previsto no Artigo 14 do Regulamento;
"Taxa DI"	É a taxa média diária dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, informação disponível em sua página na internet, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos;

"Termo de Adesão ao Regulamento"	Documento por meio do qual o Cotista adere ao Regulamento e declara, dentre outras coisas, ter conhecimento dos riscos do investimento, que deve ser firmado quando de seu ingresso no Fundo;
"TVO"	Termo de Verificação de Obra, documento emitido pela prefeitura após a conclusão das obras de divisão do terreno e infraestrutura em loteamentos no respectivo município, comprovando o cumprimento de todas as etapas previstas no planejamento e na autorização pelo órgão competente.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. INFORMAÇÕES CADASTRAIS E HISTÓRICO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Informações Cadastrais e Histórico do Fundo

Informações cadastrais do Fundo

Identificação do Fundo	O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, tem como base legal a Lei nº 8.668, a Instrução CVM nº 472 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. A constituição do Fundo e o inteiro teor do Regulamento foram aprovados mediante deliberação por ato particular da Administradora, em 25 de outubro de 2018, o qual se encontra registrado no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 5.355.484, de 25 de outubro de 2018. A Primeira Emissão das Cotas do Fundo foi aprovada mediante deliberação por ato particular da Administradora, em 27 de agosto de 2019, o qual se encontra registrado no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 5.377.343, de 30 de agosto de 2019. O Regulamento foi alterado mediante atos particulares da Administradora, independentemente de realização de Assembleia, realizados em 27 de agosto de 2019 e em 8 de outubro de 2019.
Registro na CVM	O registro de funcionamento do Fundo foi concedido pela CVM em 05 de setembro de 2019.
Auditor Independente	**UHY BENDORAYTES & CIA AUDITORES INDEPENDENTES**, conforme qualificado acima.
Escriturador das Cotas	**ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, conforme qualificado acima.
Diretor da Administradora responsável pela supervisão do Fundo	Para fins do artigo 28, § 2º, da Instrução CVM nº 472, o Sr. **FABIO FEOLA**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 15949624X SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 077.566.048-57, responsável direto pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo.

Histórico do Fundo

O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, tem como base legal a Lei nº 8.668, a Instrução CVM nº 472 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. A constituição do Fundo e o inteiro teor do Regulamento foram aprovados mediante deliberação por ato particular da Administradora, em 25 de outubro de 2018, o qual se encontra registrado no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 5.355.484, de 25 de outubro de 2018. A Primeira Emissão das Cotas do Fundo foi aprovada mediante deliberação por ato particular da Administradora, em 27 de agosto de 2019, o qual se encontra registrado no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 5.377.343, de 30 de agosto de 2019.

O Regulamento foi alterado mediante atos particulares da Administradora, independentemente de realização de Assembleia, realizados em 27 de agosto de 2019 e em 8 de outubro de 2019.

Foram ofertadas, no âmbito da Primeira Emissão até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, com valor unitário de subscrição de R$100,00 (cem reais) na data da primeira integralização de Cotas, perfazendo o montante total de até R$100.000.000,00 (cem milhões de reais) na Data de Emissão, em série única observada a possibilidade de realização de subscrição parcial com o cancelamento de saldo não colocado ao final do prazo de distribuição da primeira emissão, sendo a oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão regida pela Instrução CVM nº 476.

A oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão foi automaticamente dispensada do registro previsto no artigo 19, I da Lei nº 6.385/76 junto à CVM. Deste modo, a CVM não analisou os documentos relacionados à referida oferta pública de distribuição. Maiores informações a esse respeito podem ser obtidas junto à Administradora, nos endereços dispostos na seção deste Prospecto intitulada "Atendimento aos potenciais investidores e Cotistas" (página 84).

A oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão foi encerrada em 13 de janeiro de 2020, sendo 668.732 (seiscentas e sessenta e oito mil, setecentas e trinta e duas) cotas subscritas e integralizadas, cujo o valor unitário em 17 de janeiro de 2020 é de R$100,14 (cem reais e quatorze centavos), totalizando o valor de R$66.967.432,63 (sessenta e seis milhões, novecentos e sessenta e sete mil, quatrocentos e trinta e dois reais e sessenta e três centavos) de patrimônio líquido do Fundo.

3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

As informações contidas nesta seção foram retiradas do Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto. Recomenda-se ao potencial investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

Base Legal

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, tendo como base legal a Lei nº 8.668 e a Instrução CVM nº 472.

Constituição, funcionamento e Prazo de Duração

A constituição do Fundo e o inteiro teor do Regulamento foram aprovados mediante deliberação por ato particular da Administradora, em 25 de outubro de 2018, o qual se encontra registrado no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 5.355.484, de 25 de outubro de 2018. A Primeira Emissão das Cotas do Fundo foi aprovada mediante deliberação por ato particular da Administradora, em 27 de agosto de 2019, o qual se encontra registrado no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 5.377.343, de 30 de agosto de 2019.

O Regulamento foi alterado mediante atos particulares da Administradora, independentemente de realização de Assembleia, realizados em 27 de agosto de 2019 e em 8 de outubro de 2019.

O Fundo teve seu funcionamento autorizado pela CVM em 09 de setembro de 2019. O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Público Alvo do Fundo

As Cotas da Primeira Emissão foram distribuídas por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, sendo colocadas exclusivamente junto a Investidores Profissionais, nos termos da Instrução CVM nº 476.

Nos termos do §2º do artigo 15º da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, a cotas do Fundo serão negociadas no mercado secundário com os Investidores, assim considerado investidores em geral, incluindo, mas sem qualquer limitação, pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, entidades de previdência complementar ou quaisquer outros veículos de investimento, sejam ou não eles investidores qualificados ou profissionais, residentes e domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, desde que observadas as vedações que eventualmente sejam aplicáveis a tais investidores, nos termos da legislação vigente à época do investimento ("Investidores"). Destaca-se a limitação prevista na Resolução do CMN nº 3.922, de 25 de novembro de 2010, conforme alterada pela Resolução do CMN nº 4.695, de 27 de novembro de 2018, referente ao investimento no Fundo por Regimes Próprios de Previdência Social – RPPS, seja no mercado primário ou secundário, enquanto o Fundo seja administrado e/ou gerido por Administradora ou por Gestora, conforme aplicável, não enquadradas no disposto na referida Resolução e não se tornarem instituições autorizadas a funcionar pelo BACEN e estejam obrigadas a instituir comitê de auditoria e comitê de riscos, nos termos das Resoluções do CMN nº 3.198, de 27 de maio .de 2004, e nº 4.557, de 23 de fevereiro de 2017, respectivamente, conforme alteradas.

Administração

O Fundo é administrado pela **CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

A Administradora tem poderes para praticar em nome do Fundo todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir com seus objetivos, inclusive com poderes para abrir e movimentar contas bancárias, transigir, dar e receber quitação, outorgar mandatos, adquirir, alienar, ceder, transferir, os valores mobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, em

conformidade com a Política de Investimento do Fundo, representar o Fundo em juízo ou fora dele, bem como solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo; enfim, praticar todos os atos necessários para a gestão e administração do Fundo, diretamente ou por terceiros por ela contratados, por escrito, em nome do Fundo, observadas (i) as recomendações da Gestora nos termos do Regulamento, conforme aplicável; (ii) as limitações do Regulamento; (iii) as decisões das Assembleias Gerais de Cotistas; e (iv) a legislação em vigor.

Para o exercício de suas atribuições, a Administradora poderá contratar, em nome e às expensas do Fundo, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 472, os seguintes serviços:

(i) distribuição de Cotas;

(ii) consultoria especializada para dar suporte e subsidiar a Administradora e a Gestora em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Alvo integrantes ou que possam vir a integrar o patrimônio do Fundo;

(iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

(iv) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

Os serviços referidos acima podem ser prestados pela própria Administradora, exceto os serviços de formador de mercado, ou por terceiros contratados, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados, observada a regulamentação aplicável.

Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos não se comunicam com o patrimônio da Administradora, constituindo patrimônio separado.

A Administradora, a Gestora da carteira do Fundo e o(s) representante(s) dos Cotistas 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 boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e aos seus Cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

Se assim permitido pelo Código Civil Brasileiro, a responsabilidade da Administradora e da Gestora perante o Fundo e entre si estará limitada ao cumprimento dos deveres particulares de cada um deles, sem solidariedade.

Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora, sem prejuízo das demais previstas na legislação aplicável e no Regulamento:

(i) representar o Fundo nos atos jurídicos envolvendo os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento e respeitadas as atribuições da Gestora;

(ii) se aplicável, providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiver matriculado o imóvel pertencente ao Fundo, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

(a) não integram o ativo da Administradora;

(b) não respondem, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação da Administradora;

(c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

(d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;

(e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e

(f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

(iii) respeitadas as atribuições da Gestora, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, sem prejuízos dos poderes que possam ser delegados à Gestora;

(iv) prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que a Administradora deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente:

(a) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

(b) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

(c) escrituração de Cotas;

(d) custódia de ativos financeiros;

(e) auditoria independente; e

(f) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, serviço esse que será executado pela Gestora, nos termos do Regulamento e do Contrato de Gestão celebrado pela Fundo com a Gestora.

(v) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;

(b) os livros de presença e atas das Assembleias Gerais de Cotistas;

(c) a documentação relativa aos eventuais imóveis pertencentes ao Fundo e às operações do Fundo;

(d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;

(e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, do(s) representante(s) de Cotistas e outros profissionais ou empresas contratadas na forma dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472.

(vi) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

(vii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;

(viii) no caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso "(v)" acima até o término do procedimento;

(ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472 e no Regulamento;

(x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

(xi) observar as disposições constantes no Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

(xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados pela Gestora e o andamento das atividades exercidas;

(xiii) manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada; e

(xiv) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição.

As atas, os avisos e as demais informações, divulgações ou comunicações, bem como atos e fatos relevantes relativos ao Fundo, cuja publicação seja obrigatória em decorrência de lei, regulamentação expedida pela CVM ou do Regulamento, deverão ser feitas pela Administradora por meio de publicação na página da Administradora na rede mundial de computadores (*internet*), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantidas disponíveis aos Cotistas em sua sede, observado o disposto no Artigo 42 do Regulamento.

Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nas alíneas "(d)" e "(e)" do inciso "(iv)" acima, constituirão encargos do Fundo. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nas alíneas "(a)", "(b)", "(c)" e "(f)" do inciso "(iv)" acima devem ser arcados pela Administradora com a Taxa de Administração.

Todas as comunicações com os Cotistas deverão, preferencialmente, ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico, ou por eles acessados, por meio de canais eletrônicos. Eventuais custos incorridos com envio de correspondência aos Cotistas constituirão encargos do Fundo.

Os Cotistas obrigam-se a manter seus dados cadastrais, incluindo endereço eletrônico para correspondência, sempre atualizados junto à Administradora.

Gestão

A gestão da carteira do Fundo será realizada pela Gestora, nos termos do Regulamento e do Contrato de Gestão celebrado entre o Fundo e a Gestora, observadas, ainda, as limitações previstas na regulamentação aplicável.

São atribuições da Gestora, dentre outras previstas no Regulamento, no Contrato de Gestão e na legislação aplicável:

(i) desempenhar os serviços de gestão discricionária, exclusivamente, dos Ativos de Liquidez que integram ou venham a integrar o patrimônio o Fundo e as atividades relacionadas a esse serviço, conforme o estabelecido na Política de Investimento e respeitadas a legislação e a regulamentação vigentes, visando obter a melhor rentabilidade para o Fundo;

(ii) auxiliar a Administradora, sob responsabilidade desta, na prospecção, originação, análise e seleção dos Ativos Alvo que poderão ser adquiridos, alienados, subscritos, convertidos, permutados, exercidos ou de outras formas investidos ou desinvestidos pelo Fundo, visando obter a melhor rentabilidade para o Fundo, observados (a) o disposto no abaixo, a respeito da não vinculação da Administradora às recomendações de investimento da Gestora; (b) a legislação e a regulamentação vigentes; e (c) a Política de Investimento e os critérios de diversificação da carteira de investimentos do Fundo previstos no Regulamento e na legislação e regulamentação vigente;

(iii) elaborar análises financeiras do Fundo, bem como controlar suas finanças;

(iv) requerer à Administradora a amortização de Cotas do Fundo e/ou a distribuição antecipada de rendimentos, na forma do Regulamento;

(v) requerer à Administradora a retenção de rendimentos apurados semestralmente para formação e manutenção da Reserva de Contingência, na forma do Regulamento;

(vi) cumprir com as demais responsabilidades descritas no Regulamento e no Contrato de Gestão celebrado entre o Fundo e a Gestora;

(vii) representar e exercer o direito de voto do Fundo nas assembleias de titulares de títulos e valores mobiliários investidos pelo Fundo, nos termos da política de voto referida no Regulamento;

(viii) informar a Administradora, semestralmente, sobre o andamento das atividades exercidas, bem como as planejadas para o próximo exercício e, extraordinariamente,

sobre a existência de qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações de que tenha conhecimento em virtude do exercício de suas funções; e

(ix) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição.

As recomendações de investimento ou desinvestimento da Gestora não serão vinculantes para a Administradora, sendo que esta poderá, sob sua responsabilidade, acatar ou não tais recomendações. Sem prejuízo do disposto acima, a Administradora poderá se recusar a acatar uma recomendação de investimento ou desinvestimento da Gestora caso tal recomendação (i) não esteja de acordo com a Política de Investimento ou com os demais termos do Regulamento; (ii) fundamentadamente não esteja alinhada aos melhores interesses do Fundo; (iii) potencialmente exponha o Fundo ou a Administradora a riscos incompatíveis com o dever fiduciário; ou, ainda, (iv) esteja em desacordo com qualquer lei ou regulamentação aplicável.

Se assim permitido pelo Código Civil Brasileiro, a responsabilidade da Administradora e da Gestora perante o Fundo e entre si estará limitada ao cumprimento dos deveres particulares de cada um deles, sem solidariedade.

Custódia

Os serviços de custódia são prestados pelo Custodiante, na qualidade de instituição legalmente habilitada para a prestação de tais serviços, conforme regulamentação aplicável.

Escrituração

As atividades de escrituração de Cotas do Fundo serão realizadas pelo Escriturador, acima qualificado.

Substituição da Administradora e da Gestora

A Administradora e a Gestora serão substituídas nos casos de destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de renúncia, de descredenciamento pela CVM e de sua liquidação extrajudicial, observado o disposto em legislação e regulamentação aplicável, em especial os artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472.

A Administradora e a Gestora poderão renunciar à administração do Fundo e à gestão da carteira do Fundo, respectivamente, mediante notificação por escrito, endereçada a cada Cotista e à CVM, com antecedência de, no mínimo, 60 (sessenta) dias.

Na hipótese de renúncia da Administradora ou da Gestora, a Administradora deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger a sucessora ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela própria Administradora, ainda que após sua renúncia.

É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do parágrafo acima, caso a Administradora não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da respectiva renúncia.

Caso a Assembleia Geral de Cotistas referida acima (i) não nomeie instituição habilitada para substituir a Administradora ou a Gestora, conforme o caso, ou (ii) não obtenha quórum suficiente para deliberar sobre tal matéria ou sobre a liquidação do Fundo ou, ainda, (iii) caso a instituição eleita para substituir a Administradora ou a Gestora não tome posse no prazo de 15 (quinze) dias a contar da eleição em Assembleia Geral de Cotistas, a Administradora procederá à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas, dentro do prazo de até 30 (trinta) dias contados da data estabelecida para a realização da Assembleia Geral de Cotistas.

Nas hipóteses de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, renúncia, descredenciamento pela CVM ou liquidação extrajudicial, a Administradora e a Gestora continuarão obrigadas a prestar os serviços de administração e gestão da carteira do Fundo, respectivamente, até sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, devendo a Administradora, sem prejuízo do disposto no parágrafo acima, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, conforme aplicável, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente registrada em cartório de títulos e documentos; bem como na sucessão de outros bens e direitos.

A Assembleia Geral de Cotistas que destituir a Administradora e/ou a Gestora deverá, no mesmo ato, eleger sua respectiva substituta, ainda que para proceder à dissolução e liquidação do Fundo.

Caso a nova instituição Administradora ou Gestora, nomeada na Assembleia Geral de Cotistas de referida acima não substitua a Administradora ou a Gestora, conforme o caso, dentro de 30 (trinta) dias corridos contados da data em que se realizar a Assembleia Geral de Cotistas, a Administradora procederá à liquidação automática do Fundo em até 30 (trinta) dias corridos, contados da data em que expirar o prazo para que a nova Administradora ou Gestora assuma, conforme o caso, a administração ou gestão do Fundo.

No caso de liquidação extrajudicial da Administradora será observado o disposto nos artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472 e na legislação e regulamentação aplicável.

No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, caberá ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM nº 472, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição da nova Administradora e a liquidação ou não do Fundo. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida à averbação em Cartório de Registro de Imóveis referida acima.

No caso de fazerem parte do patrimônio do Fundo bens imóveis e direitos, deverá ser observado o disposto no artigo 37, § 1º, inciso II, e §§ 4º e 5º da Instrução CVM nº 472.

Restrições às operações do Fundo

É vedado à Administradora e à Gestora praticarem os seguintes atos em nome do Fundo:

(i) receber depósito em sua conta corrente;

(ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas, ou abrir crédito sob qualquer modalidade;

(iii) contrair ou efetuar empréstimos;

(iv) prestar fiança ou aval, realizar aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

(v) aplicar, no exterior, os recursos captados no país;

(vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

(vii) admitir a integralização de Cotas do Fundo à prestação, sem prejuízo da possibilidade de realização de emissão de Cotas em séries e da integralização via chamada de capital;

(viii) prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;

(ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, entre o Fundo e o representante de Cotistas, ou entre o Fundo e o incorporador ou o empreendedor;

(x) constituir ônus reais sobre imóveis ou quaisquer ativos integrantes do patrimônio do Fundo;

(xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472;

(xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

(xiii) realizar operações com derivativos, exceto aquelas visando exclusivamente a proteção patrimonial, com exposição limitada a 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo; e

(xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

Demonstrações Financeiras e Auditoria

O exercício do Fundo deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

A data do encerramento do exercício do Fundo será no dia 31 de dezembro de cada ano.

As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos investimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

O Fundo deve ter escrituração contábil destacada da de sua Administradora.

As demonstrações financeiras e Informes Trimestrais/Anuais do Fundo, estão incorporados por referência a este Prospecto e podem ser acessadas através dos links abaixo:

Informes mensais:

Encerramento do mês de outubro de 2019:

https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=68290&cvm=true

Encerramento do mês de novembro de 2019:

https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=72041&cvm=true

Encerramento do mês de dezembro de 2019:

https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=77159&cvm=true

Objetivo de Investimento e Política de Investimento

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários por meio da aquisição (i) dos Ativos Alvo, ou (ii) dos Ativos de Liquidez, caso os recursos do Fundo não estejam alocados nos Ativos Alvo e, em ambos casos, desde que atendam aos critérios definidos na Política de Investimento do Fundo, visando proporcionar aos Cotistas remuneração de seu investimento no Fundo, por meio do fluxo de rendimentos gerado pelos Ativos Alvo e pelos Ativos de Liquidez, bem como pelo aumento do valor patrimonial de suas Cotas.

Observadas as condições indicadas abaixo, os recursos do Fundo serão aplicados pela Administradora, sob sua responsabilidade, com base em recomendações da Gestora, prioritariamente nos seguintes ativos ("Ativos Alvo"):

(i) CRI;

(ii) letras hipotecárias;

(iii) letras de crédito imobiliário;

(iv) letras imobiliárias garantidas; e

(v) cotas de outros fundos de investimento imobiliário.

O investimento nos ativos indicados nos incisos "(i)" a "(iv)" acima deverá representar ao menos 51% (cinquenta e um por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

O Fundo terá um prazo de até 2 (dois) anos, contados do encerramento de cada oferta pública de distribuição de Cotas, para atingir o investimento mínimo descrito no parágrafo acima.

Excepcionalmente, o Fundo poderá aplicar seus recursos nos demais ativos permitidos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472, observado que (i) tais ativos não deverão representar mais que 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo; e (ii) a aplicação em direitos reais sobre imóveis estará limitada ao disposto abaixo.

O investimento em CRI estará condicionado à observância das seguintes condições:

(i) os CRI deverão ter sido emitidos em conformidade com a Lei nº 9.514/97 e distribuídos por meio de oferta pública de distribuição registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor;

(ii) até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI com nota de classificação de risco de crédito mínima A- (A menos) ou equivalente, na escala brasileira, no momento da aquisição pelo Fundo;

(iii) até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI com nota de classificação de risco de crédito inferior a A- (A menos) ou equivalente, na escala brasileira, no momento da aquisição pelo Fundo, condicionado a LTV máximo de 80% (oitenta por cento);

(iv) até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI sem nota de classificação de risco de crédito, desde que (a) o devedor ou o controlador do devedor, no Brasil ou no exterior, (b) o garantidor ou o controlador do garantidor, no Brasil ou exterior, ou (c) o devedor do crédito subjacente, seu controlador no Brasil ou no exterior, tenha nota de classificação de risco de crédito mínima A- (A menos) ou equivalente, na escala brasileira, no momento da aquisição pelo Fundo.

(v) até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI sem nota de classificação de risco de crédito, desde que (a) o devedor ou o controlador do devedor, no Brasil ou no exterior, (b) o garantidor ou o controlador do garantidor, no Brasil ou exterior, ou (c) o devedor do crédito subjacente, seu controlador no Brasil ou no exterior, tenha nota de classificação de risco de crédito inferior a A- (A menos) ou equivalente, na escala brasileira, no momento da aquisição pelo Fundo, condicionado a LTV máximo 80% (oitenta por cento), sem prejuízo do disposto no inciso "(vii)" abaixo.

(vi) até 70% (setenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI sem nota de classificação de risco de crédito, desde que (a) se lastreados em créditos imobiliários originados, destinados ou vinculados ao desenvolvimento de loteamento, este possua TVO já concedido, condicionado a LTV máximo de 70% (setenta por cento), e (b) se lastreados em créditos imobiliários originados, destinados ou vinculados ao desenvolvimento de incorporação imobiliária, esta possua Habite-se já concedido, condicionado a LTV máximo de 80% (oitenta por cento).

(vii) até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI sem nota de classificação de risco de crédito, porém com LTV máximo de 60% (sessenta por cento).

O investimento em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas estará condicionado à observância das seguintes condições:

(i) até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser aplicado em referidos títulos, se estes forem emitidos por instituição financeira com nota de classificação de risco de crédito mínima A- (A menos) ou equivalente, na escala nacional, no momento da aquisição pelo Fundo; e

(ii) até 25% (vinte e cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser aplicado em referidos títulos, se estes forem emitidos por instituição financeira com nota de classificação de risco de crédito inferior a A- (A menos) ou equivalente, na escala nacional, no momento da aquisição pelo Fundo, até o limite máximo de exposição por emissor de 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

Para a determinação da equivalência de uma classificação de risco de crédito na escala global com a correspondente na escala brasileira, nas hipóteses previstas no Regulamento, deverão ser utilizadas as escalas de mapeamento disponibilizadas pelas agências de classificação de risco, em seus respectivos sites na internet.

Respeitado o disposto acima, o investimento em cotas de outros fundos de investimento imobiliários poderá representar até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

As disponibilidades financeiras do Fundo que não estiverem investidas em Ativos Alvo poderão ser aplicadas temporariamente, obedecendo aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, nos seguintes ativos: títulos de renda fixa públicos ou privados, operações compromissadas lastreadas em títulos públicos e cotas de fundos de investimento de renda fixa ("Ativos de Liquidez").

O Fundo deverá observar os limites de concentração por emissor e por modalidade de ativos financeiros definidos na Instrução CVM nº 555, cabendo à Administradora respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, observado o disposto no artigo 45, § 6º, da Instrução CVM nº 472.

O Fundo poderá realizar operações com derivativos em mercados regulamentados, na modalidade com garantia, exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, correspondente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Excepcionalmente, e sem prejuízo da Política de Investimento, o Fundo poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, com ou sem ônus reais, em decorrência de: (i) renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo, e/ou (ii) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo. Caso a aquisição, a qualquer título, dos ativos referidos neste parágrafo resulte no desenquadramento em relação ao investimento mínimo de ao menos 51% (cinquenta e um por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo descrito acima, o Fundo terá 2 (dois) anos, contados da data de início do desenquadramento, para recompor o referido investimento mínimo. Para os fins do disposto neste parágrafo, os imóveis ou direitos relacionados a imóveis poderão estar localizados em todo o território nacional.

Para fins do Código ANBIMA, o Fundo é classificado como "FII Híbrido Gestão Ativa", nos termos da Deliberação nº 62 do Conselho de Regulação e Melhores Práticas de Fundos de Investimento.

Exceto se de outra forma previsto no Regulamento e na legislação aplicável, a aquisição, a alienação ou a renegociação dos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez deverá ser realizada pela Administradora, sob sua responsabilidade e independentemente de autorização específica dos Cotistas, observadas (i) as recomendações da Gestora, e (ii) a Política de Investimento do Fundo prevista no Regulamento.

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

(i) não poderão integrar o ativo da Administradora;

(ii) não responderão, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

(iii) não comporão a lista de bens e direitos da Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

(iv) não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;

(v) não serão passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e

(vi) não poderão ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

O Fundo realizou a distribuição pública da Primeira Emissão de Cotas, composta por até 1.000.000 (um milhão) Cotas, pelo valor unitário na Data de Emissão de R$100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de R$100.000.000,00 (cem milhões de reais), com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476.

A oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão foi encerrada em 13 de janeiro de 2020, sendo 668.732 (seiscentas e sessenta e oito mil, setecentas e trinta e duas) cotas subscritas e integralizadas, cujo o valor unitário em 17 de janeiro de 2020 é de R$100,14 (cem reais e quatorze centavos), totalizando o valor de R$66.967.432,63 (sessenta e seis milhões, novecentos e sessenta e sete mil, quatrocentos e trinta e dois reais e sessenta e três centavos) de patrimônio líquido do Fundo.

O Patrimônio Líquido do Fundo é representado por uma única classe de Cotas, as quais correspondem às frações ideais do Patrimônio Líquido e terão a forma escritural e nominativa. O Fundo poderá emitir quantidade indeterminada de Cotas, em número ilimitado de séries.

As Cotas do Fundo somente poderão ser resgatadas no encerramento do Fundo, não podendo o Cotista requerer o resgate antecipado de suas Cotas.

Cada Cota terá a mesma característica e conferirá a seus titulares iguais direitos e obrigações, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

As Cotas têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns:

(i) valor unitário calculado todo Dia Útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, amortização ou resgate, observados os critérios definidos no Regulamento; e

(ii) direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais de Cotistas, observadas as restrições da lei e da regulamentação aplicáveis, sendo que a cada Cota corresponderá 1 (um) voto.

Os serviços de controladoria, custódia e escrituração das Cotas do Fundo serão prestados pela Administradora ou por prestador de serviços eventualmente contratado pela Administradora, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista.

A propriedade das Cotas nominativas presumir-se-á pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou em conta de depósito das Cotas.

A Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização da Assembleia Geral de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de Cotistas votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação de Assembleia Geral de Cotistas.

Uma vez integralizadas as Cotas e estando o Fundo devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las secundariamente no mercado na B3.

Não há restrições quanto a limite de propriedade de Cotas do Fundo por um único Cotista, salvo o disposto nos parágrafos que seguem.

Para que o Fundo seja isento de tributação sobre sua receita operacional, conforme determina a Lei 9.779/99, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderão subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo Fundo.

Caso o limite indicado no parágrafo acima seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

O titular de Cotas do Fundo:

(i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do Fundo;

(ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos investidos pelo Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e

(iii) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes.

Emissão de Novas Cotas

Após a primeira emissão de Cotas do Fundo, o Fundo poderá, a critério da Administradora, em conjunto com a Gestora, e sem a necessidade de aprovação prévia pela Assembleia Geral de Cotistas, e, se for o caso, após obtenção de autorização da CVM, emitir novas Cotas em diferentes emissões e séries, em valor equivalente a até R$2.500.000.000,00 (dois bilhões e quinhentos milhões de reais). O ato da Administradora em que for aprovada uma emissão de novas Cotas nos termos acima deverá dispor sobre, mas sem se limitar a, (i) as características da emissão, (ii) o regime de oferta pública de distribuição das novas Cotas, e (iii) as condições de subscrição das novas Cotas.

O valor de cada nova Cota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas e negociadas em mercados regulamentados de valores mobiliários.

Aos Cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem em relação ao número total de Cotas em circulação, por prazo não inferior a 5 (cinco) dias, contados da data de concessão de registro de distribuição das novas Cotas pela CVM, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência a outros Cotistas ou a terceiros.

As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas anteriores, ressalvado o disposto abaixo, quanto ao início do recebimento de rendimentos pelas Cotas integralizadas de tempos em tempos.

A cada emissão do Fundo, as novas Cotas do Fundo poderão ser objeto de (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 400, com ou sem dispensa de registro perante a CVM, conforme aplicável; e/ou (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM nº 472.

Nos termos dos § 2º e § 3° do artigo 13 da Instrução CVM nº 472, a não subscrição da quantidade mínima de Cotas na primeira distribuição de Cotas do Fundo implicará, imediatamente, a liquidação do Fundo e o rateio entre os subscritores dos recursos captados pelo Fundo, nas proporções das Cotas integralizadas, sem juros ou correção monetária, e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, deduzidos os custos incorridos, bem como os tributos incidentes, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis.

As importâncias recebidas na integralização de Cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo e aplicadas em Ativos com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, em conformidade com o disposto no § 3º do artigo 11 da Instrução CVM nº 472.

Os Cotistas que não fizerem a integralização dos valores subscritos nas condições previstas no Regulamento ou no respectivo compromisso de investimento, conforme aplicável, ficarão de pleno direito constituídos em mora, sujeitando-se ao pagamento de seus débitos atualizados pelo IGP-M, *pro rata temporis,* e de uma multa diária de 0,5% (zero inteiro e cinco décimos por cento) sobre o débito corrigido, limitado a 10,0% (dez inteiros por cento) cujo montante será apropriado diariamente e revertido em favor do Fundo.

Será admitida em cada emissão de novas Cotas, observadas as disposições da regulamentação aplicável, a subscrição parcial das Cotas do Fundo, bem como o cancelamento do saldo não colocado findo o respectivo prazo de distribuição, salvo se estabelecido de forma diversa no ato da Administradora ou na Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a emissão de novas Cotas.

A oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo se dará por meio de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, que poderá subcontratar outras instituições financeiras para complementação do trabalho de distribuição das Cotas.

Quando aplicável, o pedido de registro de oferta pública de distribuição de Cotas, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 400, deve ser instruído com os documentos exigidos em regulamentação específica, bem como:

(i) os documentos e informações exigidos no Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, no que couber, quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo e devidamente atualizados quando se tratar de ofertas públicas subsequentes; e

(ii) o laudo de avaliação de que trata o artigo 12 da Instrução CVM nº 472, no caso de primeira oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, se for o caso, com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da referida instrução, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo.

Observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, as subscrições serão feitas mediante assinatura do boletim de subscrição e, conforme o caso, do compromisso de investimento, que especificarão as condições da subscrição e integralização, e serão autenticados pela Administradora.

As Cotas objeto de compromisso de investimento somente serão passíveis de negociação no mercado secundário de bolsa de valores após sua subscrição e efetiva integralização.

A chamada de capital realizada pela Administradora ocorrerá mediante notificação simultânea a todos os Cotistas com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data do respectivo aporte de capital no Fundo, sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, nos termos dos respectivos boletins de subscrição, compromissos de investimento e prospecto, se houver.

Somente as Cotas subscritas e integralizadas farão jus às distribuições dos resultados relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata dies* a partir do mês de integralização das respectivas Cotas, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes.

Farão jus aos resultados distribuídos pelo Fundo, em cada mês, somente os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de Cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

Não será cobrada taxa de ingresso ou taxa de saída dos subscritores das Cotas, sem prejuízo do disposto no Regulamento quanto à possibilidade de os custos de distribuição de novas Cotas serem arcadas pelos investidores aderentes da respectiva oferta.

Quando de seu ingresso no Fundo no mercado primário, cada Cotista deverá assinar o Termo de Adesão a ser disponibilizado pela Administradora, anexo ao boletim de subscrição de Cotas, para o recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora ou pela Gestora, nos termos do Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo e endereço eletrônico (*e-mail*). Caberá ao Cotista manter seus dados cadastrais atualizados junto à Administradora.

O ato de subscrição de Cotas do Fundo, mediante assinatura do boletim de subscrição e do Termo de Adesão, será considerado manifestação expressa do subscritor do Fundo ao teor do Regulamento.

Negociação das Cotas

As Cotas são registradas para negociação no mercado secundário de bolsa administrado e operacionalizado pela B3.

Rentabilidade Mensal do Fundo

A rentabilidade mensal do Fundo, desde a data da Primeira Emissão até 31/12/2019, encontra-se detalhada na tabela abaixo:

	out/19	**nov/19**	**dez/19**
Rendimento distribuído (R$ / cota)	R$0,00	R$0,34	R$0,14
Yield Anualizado*	0%	4,16%	1,69%

* Com base no Valor patrimonial das cotas na data de divulgação dos rendimentos.

Distribuição de Resultados e de Amortização das Cotas

A Assembleia Geral de Cotistas ordinária deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo que ainda não tenham sido distribuídos conforme a política abaixo.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente das receitas geradas pelos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de renda fixa, deduzindo-se, obrigatoriamente, na seguinte ordem de preferência:

(i) as despesas operacionais incorridas pelo Fundo ou antecipadas para serem incorridas pelo Fundo durante tal período;

(ii) quaisquer reservas constituídas;

(iii) demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, tudo em conformidade com as disposições da Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, e do Regulamento;

(iv) pagamentos dos valores referentes à amortização e/ou das Cotas em igualdade de condições.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados apurados segundo o regime de caixa, consubstanciados em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, observado o disposto abaixo, com relação à Reserva de Contingência.

Não obstante, a critério da Administradora, após recomendação da Gestora e com base em balancete intermediário mensal elaborado para fins de distribuição de rendimentos, o Fundo poderá distribuir aos Cotistas, mensalmente, os rendimentos auferidos no semestre, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

O percentual mínimo referido acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo. O saldo de resultado semestral não distribuído como antecipação será pago até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao mês de fechamento dos balanços semestrais referidos acima.

Farão jus aos rendimentos referidos acima os titulares de Cotas do Fundo que estiverem registrados como tais no fechamento das negociações do último Dia Útil do mês anterior ao respectivo pagamento, devidamente subscritas e integralizadas, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das Cotas do Fundo.

O Fundo manterá sistema de registro contábeis, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, a Administradora, a pedido da Gestora, reterá até 2% (dois por cento) do resultado apurado semestralmente pelo Fundo, nos termos do Regulamento, até o valor máximo equivalente a 1% (um por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, para formar e manter, durante o prazo de duração do Fundo, a Reserva de Contingência.

As Cotas poderão ser amortizadas, a critério exclusivo da Gestora, a qualquer tempo, nos termos do Regulamento, em iguais condições aos Cotistas.

Para fins de amortização das Cotas do Fundo será considerado o valor de Cota apurado pelo Fundo no Dia Útil imediatamente anterior ao do pagamento da respectiva parcela de amortização. O valor da Cota para fins de amortização será aquele correspondente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo dividido pelo número de Cotas emitidas em circulação no dia anterior ao do pagamento da amortização.

A amortização das Cotas será precedida de anúncio realizado pela Administradora, às expensas do Fundo, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os Cotistas que serão beneficiários da referida amortização.

Quando a data estipulada para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas não for um Dia Útil, tal pagamento será efetuado no primeiro Dia Útil seguinte, pelo valor da Cota em vigor no dia anterior ao do pagamento.

Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível (TED), ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

(i) as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;

(ii) a alteração do Regulamento do Fundo, ressalvado o disposto abaixo;

(iii) a destituição da Administradora, bem como a escolha de seu respectivo substituto, inclusive nos casos de renúncia, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;

(iv) a emissão de novas Cotas, ressalvado o disposto no Artigo 33 do Regulamento, referente à emissão de Cotas por decisão da Administradora;

(v) a fusão, a incorporação, a cisão e a transformação do Fundo;

(vi) a dissolução e a liquidação do Fundo;

(vii) a alteração do mercado em que as Cotas emitidas pelo Fundo são admitidas à negociação;

(viii) a apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;

(ix) a eleição e a destituição do(s) representante(s) dos Cotistas e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(x) a alteração do prazo de duração do Fundo;

(xi) a aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora ou a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, entre o Fundo e o representante de Cotistas ou o empreendedor, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, inciso IX, da Instrução CVM nº 472;

(xii) o aumento da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance; e

(xiii) a destituição da Gestora, bem como a escolha de seu respectivo substituto, inclusive nos casos de renúncia, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial.

A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia. Ainda, referida Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada, no mínimo, 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral de Cotistas, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do Fundo.

O Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer (i) exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares, ou de determinação da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) de atualização dos dados cadastrais da Administradora, da Gestora ou do Custodiante, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; (iii) de redução da Taxa de Administração, da taxa de custódia ou da Taxa de Performance, por liberalidade dos respectivos prestadores de serviços, devendo ser providenciada a necessária comunicação aos Cotistas as alterações descritas nos incisos "(i)" e "(ii)", no prazo de 30 (trinta) dias da data em que forem implementadas, e a alteração referida no inciso "(iii)", imediatamente após sua implementação, por meio de carta com aviso de recebimento ou correio eletrônico.

Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo(s) representante(s) dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita preferencialmente por correio eletrônico (*e-mail*) encaminhado a cada Cotista e divulgada na forma prevista no Artigo 42 do Regulamento, sendo que a primeira convocação deverá ocorrer:

(i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias; e

(ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias.

Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, o(s) Cotista(s) que detenha(m), no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo ou o(s) representante(s) dos Cotistas poderão solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informando do direito de voto em sua página na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

Nas Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o parágrafo acima incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas "a" a "d", sendo que as informações referidas no artigo 39, inciso VI, ambos da Instrução CVM nº 472, deverão ser divulgadas em até 15 (quinze) dias após a convocação das referidas Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias.

Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger representante(s) de Cotistas, as informações referidas acima incluirão a declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos para o exercício das funções de representante, nos termos do artigo 26 da Instrução CVM nº 472, bem como as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472.

Caso os Cotistas ou o(s) representante(s) de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa de solicitar a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, a Administradora também deverá divulgar, pelos meios descritos no Parágrafo 4º do Artigo 16 do Regulamento, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo no parágrafo abaixo, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

O pedido de inclusão de matéria na pauta da Assembleia Geral de Cotistas deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive as declarações dos

candidatos a representante dos Cotistas referidas acima, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

Será admitida a participação nas Assembleias Gerais de Cotistas mediante o envio de correspondência, incluindo *e-mail* e carta, desde que recebida pela Administradora com, ao menos, 1 (um) Dia Útil de antecedência em relação à realização da Assembleia Geral de Cotistas, bem como outros meios que possam assegurar sua participação efetiva e a autenticidade do seu voto, tais como conferência telefônica e vídeo conferência, com envio dos poderes comprobatórios na hipótese de representação, com antecedência de 1 (um) Dia Útil de antecedência em relação à realização da Assembleia Geral de Cotistas. O Cotista, nesta hipótese, será considerado presente à reunião e seu voto válido, para todos os efeitos legais, e incorporados à ata da referida Assembleia Geral de Cotistas.

A convocação e instalação das Assembleias Gerais de Cotistas deverão observar, quanto aos demais aspectos não tratados no Regulamento e na Instrução CVM nº 472, o disposto na Seção II, Capítulo VII, da Instrução CVM nº 555.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada, preferencialmente, por correio eletrônico (*e-mail*), mas também por carta ou outra forma de comunicação escrita, com confirmação de recebimento, sem necessidade de reunião dos Cotistas, a ser dirigida pela Administradora a cada Cotista para resposta no prazo a ser divulgado pela Administradora, de acordo com a complexidade, relevância e urgência da matéria a ser votada, sendo que tal prazo não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades descritas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM nº 472 que não forem incompatíveis com o referido processo de consulta.

Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive o prazo para resposta.

Considerar-se-á que os Cotistas que não se manifestarem no prazo máximo estabelecido pela Administradora no respectivo processo de consulta estarão de acordo com a proposta da Administradora.

O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado em seu endereço eletrônico, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

(i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

(ii) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

(iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

É facultado a qualquer Cotista que detenha, isolada ou conjuntamente, 0,5% (zero inteiro e cinco décimos por cento) ou mais do total de Cotas emitidas, solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que obedecidos os requisitos do inciso "(i)" acima.

A Administradora, ao receber a solicitação acima, deverá 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.

Na hipótese de o Cotista solicitar o envio de pedido de procuração, a Administradora do Fundo pode exigir: (i) reconhecimento de firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

É vedado à Administradora do Fundo:

(i) exigir quaisquer outras justificativas para a solicitação, pelo Cotista, de envio de pedido de procuração, referido 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 3º do Artigo 19 do Regulamento.

Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do Regulamento, serão arcados pela Fundo.

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

O Cotista deve exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

(i) a Administradora ou a Gestora;

(ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora;

(iii) empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários;

(iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

(v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram com a formação do patrimônio do Fundo; e

(vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, conforme aplicável.

Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos "(i)" a "(vi)" acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472.

As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos "(ii)", "(iii)", "(v)", "(vi)", "(viii)", "(xi)" e "(xii)" do Artigo 16 do Regulamento (e reproduzidos no início desta Seção) dependem da aprovação por maioria de Cotas dos Cotistas presentes e que representem:

(i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

(ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

As demais matérias pertinentes ao Fundo dependerão de aprovação dos Cotistas que representem a maioria de Cotas dos presentes na Assembleia Geral de Cotistas.

No que diz respeito à destituição da Gestora, os votos por Cotista estarão limitados a, no máximo, 10% (dez por cento) do total das Cotas emitidas do Fundo.

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

Representante dos Cotistas

A Assembleia Geral de Cotistas poderá, a qualquer momento, nomear, no mínimo, 1 (um) e, no máximo, 3 (três) representantes para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, com a observância dos seguintes requisitos:

(i) o representante deverá ser pessoa física ou jurídica Cotista do Fundo;

(ii) não exercer cargo ou função na Administradora, na Gestora, no controlador da Administradora ou da Gestora, em sociedades por elas diretamente controladas e em coligadas ou em outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

(iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora, incorporadora ou construtora do empreendimento imobiliário que constitua investimento do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

(iv) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

(v) não estar em conflito de interesse com o Fundo; e

(vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

A eleição do(s) representante(s) 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.

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

O prazo de mandato do(s) representante(s) dos Cotistas será de 2 (dois) anos, admitida a reeleição.

A função de representante de Cotistas é indelegável.

Compete ao(s) representante(s) de Cotistas exclusivamente:

(i) fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

(ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas - exceto se aprovada nos termos do Artigo 33 do Regulamento, por decisão da Administradora, independentemente de deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas -, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

(iii) denunciar à Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, 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 detida por cada um do(s) representante(s) de Cotistas;

(c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

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

(vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, preferencialmente por correio eletrônico (*e-mail*), a colocar à disposição do(s) representante(s) dos Cotistas, em, no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata o inciso "(vi)", alínea "(d)" acima.

O(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Os pareceres e opiniões do(s) representante(s) de Cotistas deverão ser encaminhados à Administradora do Fundo no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata o inciso "(vi)", alínea "(d)" acima, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472.

O(s) representante(s) de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

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

O(s) representante(s) de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

Conflito de Interesse

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora ou Gestora dependem de aprovação prévia dos cotistas do Fundo, mediante deliberação em Assembleia Geral.

Dissolução e Liquidação do Fundo

Caberá à Assembleia Geral de Cotistas deliberar afirmativamente pela dissolução ou liquidação do Fundo, determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar que, antes do término da liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre os Cotistas dos recursos apurados no curso da liquidação, em prazo a ser definido pela referida Assembleia Geral de Cotistas, na proporção em que os Ativos do Fundo forem sendo liquidados.

A liquidação do Fundo será feita, necessária e obrigatoriamente, pela Administradora e Gestora, sendo vedada à Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela transferência dessa atribuição a quem quer que seja.

No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas, após alienação dos Ativos investidos, na proporção de suas Cotas, respeitando-se o pagamento de todas as devidas obrigações e despesas do Fundo.

Na hipótese de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

As notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverão conter análise quanto a terem os valores das amortizações sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

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

(i) no prazo de 15 (quinze) dias, termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que

tenha deliberado sobre a liquidação do Fundo, quando for o caso, e o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ;

(ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do auditor independente.

Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do Fundo obedecerão às regras da Instrução CVM nº 472 e da Instrução CVM nº 555, conforme aplicável.

Na hipótese de a Administradora encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, tais Ativos serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando autorizada a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

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

Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido no parágrafo acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação, exceto Cotistas inadimplentes com suas obrigações de integralização de Cotas.

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

A Administradora, na qualidade de instituição custodiante e/ou empresa por ele contratada, fará a guarda dos Ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação aos Cotistas para eleição do administrador do condomínio dos Ativos, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará à Administradora e ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos Ativos aos Cotistas. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover a consignação de tais Ativos na forma do artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

Após a partilha referida acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora ou do respetivo prestador de serviços.

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

Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo seja parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução indicada acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como parte dos processos.

Política de divulgação de informações relativas ao Fundo

A Administradora prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, todas as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM nº 472.

Compete ao Cotista manter a Administradora atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a

Administradora de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Foro

Nos termos do Regulamento, foi eleito o Foro Central da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para resolver quaisquer litígios decorrentes do Regulamento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Estratégia de Investimento

Visão Geral

Com a administração realizada pela **CM CAPITAL MARKETS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**. e gestão pela **SUPERNOVA CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.** o Fundo conta com o *know-how*, a *expertise* e os elementos necessários para a formação de uma excelente carteira de Ativos.

Estratégia de Investimento do Fundo

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, preponderantemente por meio de investimentos nos Ativos Alvo, sem prejuízo da possibilidade de aquisição dos Ativos de Liquidez, conforme definidos no Capítulo IV do Regulamento.

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Gestora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar aos Cotistas remuneração de seu investimento no Fundo, por meio do fluxo de rendimentos gerado pelos Ativos Alvo e pelos Ativos de Liquidez, bem como pelo aumento do valor patrimonial de suas Cotas.

O Fundo deverá investir os seus recursos, deduzidos as despesas do Fundo previstos no Regulamento, em Ativos Alvo, essencialmente CRI, os quais deverão obedecer às seguintes condições:

(i) os CRI deverão ter sido emitidos em conformidade com a Lei nº 9.514/97 e distribuídos por meio de oferta pública de distribuição registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor;

(ii) até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI com nota de classificação de risco de crédito mínima A- (A menos) ou equivalente, na escala brasileira, no momento da aquisição pelo Fundo;

(iii) até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI com nota de classificação de risco de crédito inferior a A- (A menos) ou equivalente, na escala brasileira, no momento da aquisição pelo Fundo, condicionado a LTV máximo de 80% (oitenta por cento);

(iv) até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI sem nota de classificação de risco de crédito, desde que (a) o devedor ou o controlador do devedor, no Brasil ou no exterior, (b) o garantidor ou o controlador do garantidor, no Brasil ou exterior, ou (c) o devedor do crédito subjacente, seu controlador no Brasil ou no exterior, tenha nota de classificação de risco de crédito mínima A- (A menos) ou equivalente, na escala brasileira, no momento da aquisição pelo Fundo.

(v) até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI sem nota de classificação de risco de crédito, desde que (a) o devedor ou o controlador do devedor, no Brasil ou no exterior, (b) o garantidor ou o controlador do garantidor, no Brasil ou exterior, ou (c) o devedor do crédito subjacente, seu controlador no Brasil ou no exterior, tenha nota de classificação de risco de crédito inferior a A- (A menos) ou equivalente, na escala brasileira, no momento da aquisição pelo Fundo, condicionado a LTV máximo 80% (oitenta por cento), sem prejuízo do disposto no inciso "(vii)" abaixo.

(vi) até 70% (setenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI sem nota de classificação de risco de crédito, desde que (a) se lastreados em créditos imobiliários originados, destinados ou vinculados ao desenvolvimento de loteamento, este possua TVO já concedido, condicionado a LTV máximo de 70% (setenta por cento), e (b) se lastreados em créditos imobiliários originados, destinados ou vinculados ao desenvolvimento de incorporação imobiliária, esta possua Habite-se já concedido, condicionado a LTV máximo de 80% (oitenta por cento).

(vii) até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI sem nota de classificação de risco de crédito, porém com LTV máximo de 60% (sessenta por cento).

O investimento em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas estará condicionado à observância das seguintes condições:

(i) até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser aplicado em referidos títulos, se estes forem emitidos por instituição financeira com nota de classificação de risco de crédito mínima A- (A menos) ou equivalente, na escala nacional, no momento da aquisição pelo Fundo; e

(ii) até 25% (vinte e cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser aplicado em referidos títulos, se estes forem emitidos por instituição financeira com nota de classificação de risco de crédito inferior a A- (A menos) ou equivalente, na escala nacional, no momento da aquisição pelo Fundo, até o limite máximo de exposição por emissor de 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

As disponibilidades financeiras do Fundo que não estiverem investidas em Ativos Alvo poderão ser aplicadas temporariamente, obedecendo aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, nos Ativos de Liquidez, a saber: títulos de renda fixa públicos ou privados, operações compromissadas lastreadas em títulos públicos e cotas de fundos de investimento de renda fixa.

Excepcionalmente, e sem prejuízo da Política de Investimento, o Fundo poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, com ou sem ônus reais, em decorrência de: (i) renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo, e/ou (ii) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo. Caso a aquisição, a qualquer título, dos ativos ora referidos resulte no desenquadramento em relação ao investimento mínimo descrito no Regulamento, o Fundo terá 2 (dois) anos, contados da data de início do desenquadramento, para recompor o referido investimento mínimo. Para os fins do disposto neste parágrafo, os imóveis ou direitos relacionados a imóveis poderão estar localizados em todo o território nacional.

Descrição dos Ativos do Fundo

Os recursos do Fundo foram aplicados nos seguintes Ativos Alvo:

1. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ISEC SECURITIZADORA S.A.

1. QUANTIDADE
12.000 (doze mil) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 60ª Série da 4ª Emissão da **ISEC SECURITIZADORA S.A**., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.769.451/0001-08.

2. AGENTE FIDUCIÁRIO
PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38

3. LASTRO
Créditos imobiliários representados pela CCI e decorrentes da cédula de crédito bancário FPCOLM 0512/19, emitida pela **COLMEIA PALATIUM RESIDENCIAL MEIRELES EMPREENDIMENTOS IMOBILÍARIOS SPE LTDA.**, inscrita no CPNJ sob o nº 20.109.777/0001-04.

4. GARANTIAS
Alienação Fiduciária do Imóvel, Cessão Fiduciária dos recebíveis, Aval dos sócios.

5. ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO
IPCA

6. JUROS
10% (dez por cento) a.a.

7. PREÇO UNITÁRIO INICIAL

R$1.001,07020304

8. DATA DE EMISSÃO
05/12/2019

9. DATA DE INTEGRALIZAÇÃO/AQUISIÇÃO
23/12/2019

10. PRAZO
37 (trinta e sete) meses

O restante da carteira do Fundo encontra-se aplicado em Ativos de Liquidez, conforme o Capítulo IV do Regulamento, notadamente o Artigo 4º, Parágrafo 8º.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimento, composição da Carteira do Fundo e aos fatores de risco aos quais o Fundo e os investidores estão sujeitos, incluindo, aqueles descritos a seguir.

Para os fins desta seção, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá "efeito adverso" ou "efeito negativo" para o Fundo, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, na situação financeira, nos resultados operacionais, no fluxo de caixa, na liquidez e/ou nos negócios atuais e futuros do Fundo, bem como no preço das Cotas. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.

Riscos associados ao setor imobiliário e aos Ativos

Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os empreendimentos imobiliários vinculados aos Ativos Alvo

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se os empreendimentos imobiliários não gerarem a receita esperada pelo empreendedor, a rentabilidade dos Ativos Alvo e consequentemente das Cotas do Fundo poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos empreendimentos imobiliários está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos empreendimentos poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

Risco de depreciação do investimento

Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras da construção e substituição de equipamentos e manutenção do imóvel.

Riscos relacionados ao investimento em CRI

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

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

Os CRI poderão vir a ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI, deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos." Em seu parágrafo único, prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a

totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

Ainda que a companhia securitizadora emissora dos CRI, institua regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que constituam o lastro dos CRI, por meio do termo de securitização, e tenha por propósito específico a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

Riscos relativos aos créditos imobiliários que lastreiam os CRI

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

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

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI, de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI e da excussão das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios.

Nos casos em que o patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conte com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora, o recebimento integral e tempestivo pelo Fundo, e pelos demais titulares dos CRI, dos montantes devidos, conforme previsto nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função do(s) contrato(s) imobiliário(s), em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do(s) devedor(es) poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

Risco relativo à ausência de novos investimentos em CRI

Os Cotistas estão sujeitos ao risco decorrente da não existência de oportunidades de investimento para o Fundo, hipótese em que os recursos do Fundo permanecerão aplicados em outros ativos permitidos, nos termos do Regulamento do Fundo.

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em Ativos. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das suas Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora ou pela Gestora, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco de desenquadramento passivo involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses indicadas nos itens "(i)" e "(ii)" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento indicado no item "(iii)" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Risco de execução das garantias atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco decorrente da aquisição de ativos e/ou ativos de liquidez nos termos da resolução CMN nº 2.921

O Fundo poderá adquirir Ativos vinculados na forma da Resolução CMN nº 2.921. O recebimento pelo Fundo dos recursos devidos pelos devedores/coobrigados dos Ativos e/ou ativos de liquidez vinculados nos termos da Resolução CMN nº 2.921 estará condicionado ao pagamento pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas. Neste caso, portanto, o Fundo e, consequentemente, os Cotistas, correrão o risco dos devedores das operações ativas vinculadas. Não há qualquer garantia da Administradora, da Gestora, do Escriturador, do Coordenador Líder (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas), de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC do cumprimento das obrigações pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas.

<u>Riscos relacionados ao investimento em FII</u>

Riscos relativos 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 das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes do beneficiamento e da alienação dos Ativos do Fundo.

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores recebidos pelo Fundo, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos que o Fundo poderá adquirir.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão aplicados em outros ativos, conforme acima especificados.

Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

Risco de diluição

Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Riscos de liquidez e descontinuidade do investimento

Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados Ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, há algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na necessidade de os Cotistas serem chamados a deliberar aportes adicionais de capital no Fundo, caso a assembleia geral de Cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

<u>Riscos adicionais</u>

Risco relacionado à não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora, da Gestora ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Riscos tributários

A Lei n° 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, caso o Fundo venha a ter, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas, cada cotista não seja titular de cotas que lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo e ainda, tenha suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, de acordo com o artigo

3°, parágrafo único, inciso II, da Lei n° 11.033/04, alterada pela Lei n° 11.196/05, os rendimentos distribuídos pelo Fundo às pessoas físicas ficarão isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas.

Dessa forma, o Fundo apenas terá referido benefício fiscal caso sejam atendidas as seguintes condições: (i) possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei n° 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei 12.024/09.

Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

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

Risco jurídico

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

Risco relacionado a Oferta via Instrução CVM nº 476

Tendo em vista que as cotas objeto da Primeira Emissão do Fundo foram ofertadas nos modelos da Instrução CVM nº 476, tal oferta não foi registrada perante a CVM, estando os Cotistas que subscrevam cotas no âmbito dessa oferta expostos aos riscos inerentes a tal dispensa de análise da CVM.

Risco das contingências ambientais

Por se tratarem os Ativos Alvo de investimento em direitos creditórios vinculados a imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) pelo originador dos direitos creditórios e, eventualmente, na rescisão dos contratos de compra e venda dos imóveis e na interrupção do fluxo de pagamento dos CRI, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

Risco de concentração da carteira do Fundo

Como o Fundo investirá em valores mobiliários, observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, conforme aplicáveis. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Riscos de crédito

Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de alienação dos Ativos do Fundo a terceiros. Dessa forma, o

Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte das respectivas contrapartes de tais operações.

Risco de amortização extraordinária após a aquisição dos Ativos Alvo

Caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de Cotas e posterior aquisição dos Ativos Alvo, poderá ser realizada amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo investidor, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada do Fundo.

Risco em função da dispensa de registro

As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador Líder não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

Risco institucional

A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento. Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

Riscos macroeconômicos gerais

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Considerando que a aquisição das Cotas consiste em um investimento de longo prazo, voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

Riscos do uso de derivativos

Os Ativos a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Riscos de prazo

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos e dos ativos de liquidez do Fundo, visando ao cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então.

Assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente a negociação das Cotas pelo Investidor que optar pelo desinvestimento.

Risco de potencial conflito de interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas e entre o Fundo e o consultor especializado, se houver, dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472.

Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Riscos associados ao investimento em imóveis

Risco de desapropriação

O investimento do Fundo em Ativos Alvo pressupõe a existência de créditos imobiliários subjacentes vinculados a imóveis, sendo que a eventual desapropriação, parcial ou total, do imóvel a que estiver vinculado o respectivo imóvel pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos Ativos Alvo.

Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular relativamente a tal imóvel, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo.

Risco de sinistro

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

Demais riscos

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

Informações contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

Embora as informações constantes deste Prospecto tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis e as perspectivas do Fundo sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não

há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas nele contidas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. TRIBUTAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TRIBUTAÇÃO

Regras de Tributação do Fundo

O disposto nesta Seção foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor na data deste Prospecto e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo. Existem algumas exceções e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas do Fundo devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

Com base na legislação brasileira em vigor, o tratamento tributário aplicável ao Fundo pode ser resumido da seguinte forma:

(i) **Tributação do Fundo.** Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não sofrem tributação pelo imposto de renda na fonte, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou renda variável, caso em que estão sujeitas às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas as aplicações efetuadas pelo Fundo em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e CRI, por força da previsão contida no artigo 16-A da Lei nº 8.668/93.

O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o imposto de renda retido na fonte pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos e ganhos de capital. A compensação mencionada deverá ser efetuada proporcionalmente à participação do Cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção prevista no inciso III, do artigo 3º, da Lei nº 11.033/04. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção será considerada exclusiva de fonte.

A verificação da participação do Cotista no Fundo, para fins da compensação indicada no parágrafo anterior, será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos do Fundo, o que ocorrer primeiro.

Os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (a) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (b) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

(ii) **Tributação dos Investidores.** Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do imposto de renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). A mesma tributação aplica-se no resgate das Cotas, em caso de liquidação do Fundo.

Cumpre ressaltar que, de acordo com o inciso II, do parágrafo único, do artigo 3º, da Lei nº 11.033/04, não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. A verificação das condições para a isenção descritas neste parágrafo será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro, desde que o Fundo distribua, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Havendo alienação de Cotas no mercado secundário não haverá retenção de imposto na fonte, devendo o tributo ser apurado da seguinte forma, aplicando-se a alíquota de

20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15:

(a) beneficiário pessoa física: na forma de ganho de capital quando a alienação for realizada fora do mercado de bolsa de valores ou na forma de renda variável quando a alienação ocorrer no mercado de bolsa de valores; e

(b) beneficiário pessoa jurídica: na forma de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora do mercado de bolsa de valores.

O imposto de renda pago será considerado: (y) definitivo no caso de investidores pessoas físicas que não sejam consideradas isentas, e (z) antecipação do imposto de renda sobre pessoa jurídica para os investidores pessoa jurídica. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do imposto de renda sobre pessoa jurídica, da contribuição social sobre o lucro líquido, bem como do PIS e da COFINS.

(iii) **Tributação do IOF/Títulos.** Poderá haver a incidência de imposto sobre operações de títulos e valores mobiliários à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor da operação, limitada a um percentual do rendimento, previsto em tabela própria, em caso de resgate, cessão ou repactuação das Cotas em prazo inferior ao 29º (vigésimo nono) dia da aplicação no Fundo, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota poderá ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até a alíquota máxima de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

(iv) **Tributação do IOF/Câmbio**. O IOF/Câmbio incide sobre as operações de compra e venda de moeda estrangeira. Atualmente as liquidações de operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas a alíquota de 0% (zero por cento) no ingresso e 0% na remessa.
Liquidações de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro sujeitam-se à alíquota zero, ressaltando-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo até 25% (vinte e cinco por cento).

(v) **Tributação dos Cotistas residentes e domiciliados no exterior**. Aos Cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, e que não residirem em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado.

No caso de Cotistas residentes e domiciliados no exterior nestas condições, os ganhos de capital auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado serão isentos do imposto de renda (Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada, artigo 81, § 1º; Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, artigo 90) - exceção aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados nos termos da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.

Por sua vez, os rendimentos com as Cotas e o ganho de capital da alienação das Cotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão, auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do imposto de renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15.

Por sua vez, os Cotistas residentes e domiciliados no exterior em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento) não se beneficiam do tratamento descrito nos incisos acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao imposto de renda aplicável aos Cotistas do Fundo residentes no Brasil. Ademais, as operações em bolsa realizadas por investidores estrangeiros, residentes em paraíso fiscal, sujeitam-se também à alíquota de imposto de renda retido na fonte de 0,005% (cinco milésimos por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, artigo 63, § 3º, inciso I, alínea "b", e inciso II, alínea "c".

A presente Seção, baseada na legislação em vigor no Brasil na presente data, traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e aos titulares de suas Cotas. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. No mesmo sentido, pode a legislação tributária ser alterada a qualquer tempo, não tendo a Administradora controle sobre tais medidas legislativas e regulamentares. Em que pese a obrigação da Administradora de comunicar os Cotistas acerca de qualquer alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo ou aos Cotistas, os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto Cotista do Fundo.

Para os fins do disposto acima, a Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária única e exclusivamente em mercado de bolsa ou no mercado de balcão organizado administrado pela B3.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características indicadas nos tópicos da presente Seção.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

Pela prestação dos serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração do Fundo pagará Taxa de Administração equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano sobre o (i) o valor de mercado do Fundo, com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas 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; ou (ii) sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que não seja atendida a condição do inciso "(i)" acima.

A Taxa de Administração será calculada à base de 1/252 (um sobre duzentos e cinquenta e dois avos) sobre o valor descrito acima e será paga diretamente pelo Fundo à Administradora e demais prestadores de serviços para o Fundo até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

A Administradora terá o direito de receber a Taxa de Administração durante todo o período em que exercer suas funções no Fundo, desde a data de início de suas atividades até a data do encerramento de suas atividades no Fundo.

A Taxa de Administração será dividida entre a Administradora, a Gestora e eventuais prestadores de serviços contratados para executar a controladoria e a escrituração do Fundo, nos termos dos respectivos contratos de prestação de serviços. Cada um desses prestadores de serviços receberá diretamente do Fundo.

O Fundo pagará à Gestora uma Taxa de Performance, independentemente da Taxa de Administração, que corresponderá a 20% (vinte por cento) do que exceder 110% (cento e dez por cento) da taxa média de captação em CDI, conforme fórmula abaixo.

O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último Dia Útil dos meses de junho e dezembro observado o disposto abaixo, e será pago durante o semestre subsequente ao período de provisionamento, ou quando da amortização das Cotas ou liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro, conforme procedimento descrito abaixo.

A Taxa de Performance será calculada conforme a fórmula abaixo:

TP = 0,2 x (CPajustada - CBcorrigida)

Onde:

"CB" = cota base correspondente ao valor unitário de emissão ou a cota patrimonial na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança.

"CBcorrigida" = CB atualizada por 110% do CDI.

"CP" = valor patrimonial da cota do Fundo.

"CPajustada" = CP ajustada pela soma dos rendimentos do Fundo apropriados e pelas amortizações do Fundo realizadas por todo o período de apuração.

Não haverá cobrança da Taxa de Performance quando (a) a CBcorrigida for maior do que CPajustada, ou (b) a CPajustada for inferior à CB.

Em caso de amortização das Cotas, a Taxa de Performance, paga até o 5º Dia Útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela do Patrimônio Líquido amortizada.

As disposições referentes à Taxa de Performance inseridas acima não representam garantia de rentabilidade ou isenção de risco para o investidor no investimento nas Cotas.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. PERFIL DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA E DO COORDENADOR LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Perfil do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora

Sobre a Administradora e Coordenador Líder:

O Fundo é administrado pela **CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, estando autorizada pela CVM a distribuir e administrar carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM n°13.190, de 04 de junho de 2014. No âmbito da Oferta, a Administradora também atuou como Coordenador Líder, conforme indicado no preâmbulo deste Prospecto.

Breve histórico da Administradora e Coordenador Líder

A **CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** atua no mercado financeiro e de capitais brasileiro intermediando as mais diversas operações desde 1998, mas cujo grupo econômico possui presença no mercado mundial desde 1986. O foco da empresa é a prestação de serviços de administração de carteira de valores mobiliários, função a qual está devidamente autorizada pela CVM de acordo com o Ato Declaratório n°13.190, expedido pela CVM 04 de junho de 2014.

A empresa adota como política central a máxima transparência com os Investidores, tendo realizado nos últimos anos um esforço de renovação e diversificação de atividades, de modo a empreender projetos de intermediação na B3, com ativos de renda fixa privada, produtos estruturados e fundos de investimento, no qual possui bastante expertise na administração de carteiras de FII.

Atualmente possui mais de R$4.000.000.000,00 (quatro bilhões de reais) de ativos sob sua administração em fundos de investimento e mais de 160 (cento e sessenta) profissionais baseados em seu escritórios de São Paulo.

O Grupo CM Capital Markets conta com uma ampla base de relacionamento com os clientes, sendo mais de 3.000 (três mil) Investidores institucionais brasileiros (incluindo a atuação com mais de 80 (oitenta) fundos de investimento) e mais de 10.000 (dez mil) Investidores pessoas físicas de alta renda.

Sobre a Gestora

A Administradora contratou, em nome do Fundo, a **SUPERNOVA CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, para a prestação dos serviços de gestão do Fundo, estando autorizada pela CVM a distribuir e administrar carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório n°10.555, expedido pela CVM em 26 de agosto de 2009.

Breve histórico da Gestora

A **SUPERNOVA CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.** é uma empresa independente de gestão de recursos de terceiros, devidamente autorizada pela CVM a atuar no âmbito do mercado de valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório n°10.555, expedido pela CVM em 26 de agosto de 2009.

O foco principal da empresa é a gestão de carteira de ativos de terceiros, notadamente em fundos de investimento.

A empresa possui expertise na gestão de carteira em ativos imobiliários, gerindo 2 (dois) fundos de investimento, em investimentos que superam o valor de, aproximadamente, R$800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais) sob gestão.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Informações Sobre as Partes

Administradora

A Administradora é a **CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Para informações sobre a Administradora, ver Seção "Perfil da Administradora, da Gestora e do Coordenador Líder" deste Prospecto (página 72).

Coordenador Líder

O Coordenador Líder é a **CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Para informações sobre o Coordenador Líder, ver Seção "Perfil da Administradora, da Gestora e do Coordenador Líder" deste Prospecto (página 72).

Gestora

A Gestora do Fundo é a **Supernova Capital Gestão de Recursos Ltda.**

Para informações sobre a Gestora, ver Seção "Perfil da Administradora, da Gestora e do Coordenador Líder" deste Prospecto (páginas 72).

Custodiante

O Custodiante é a **CM Capital Markets Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Auditor Independente

O Auditor Independente é a **Uhy Bendoraytes & Cia Auditores Independentes**

Relacionamento entre as Partes

Relacionamento da Administradora com o Fundo

O Fundo é administrado pela Administradora, que também atuará como Coordenador Líder, conforme indicado no preâmbulo deste Prospecto. Pela administração do Fundo, a Administradora faz jus a uma remuneração compreendida pela Taxa de Administração descrita na seção "Remuneração dos Prestadores de Serviço", na página 66 deste Prospecto. Pela atuação como Coordenador Líder da Oferta, a Administradora fez jus ao recebimento de um comissionamento.

Na data deste Prospecto, a Administradora não é titular de Cotas do Fundo, direta ou indiretamente.

Relacionamento da Administradora com a Gestora

Na data deste Prospecto, a Administradora e a Gestora não possuem vínculo societário entre si e o relacionamento entre elas se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Não obstante, a Gestora atua como instituição gestora de carteira de ativos de 1 (um) outro fundo de investimentos administrados pela Administradora ou por suas afiliadas. Ademais, a Administradora poderá contratar a Gestora para que esta atue na gestão de carteira de ativos, incluindo o de ativos imobiliários, em benefício de outros fundos de investimentos a serem doravante constituídos.

Relacionamento da Administradora com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, a Administradora não possui nenhum vínculo societário com o Auditor Independente e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Atualmente a Administradora encontra-se responsável pela administração de aproximadamente 100 (cem) fundos de investimento que são auditados pelo Auditor Independente. O Auditor

Independente atua na auditoria do grupo CM, do qual a Administradora é integrante, em todo o território nacional.

A política adotada pela Administradora atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

Relacionamento da Administradora com o Custodiante

Na data deste Prospecto, a Administradora possui vínculo societário com o Custodiante, estando sob controle comum entre si. Não obstante, as atividades desempenhadas pela Administradora e pelo Custodiante desempenham suas funções de forma autônoma e segregada uma em relação à outra.

Nesta mesma data, a Administradora administra outros 83 (oitenta e três) fundos de investimento custodiados e/ou controlados pela Custodiante.

Relacionamento da Administradora com o Escriturador

Na data deste Prospecto, a Administradora não possui nenhum vínculo societário com o Escriturador e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Nessa mesma data, a Administradora não administra nenhum outro fundo de investimento cujo serviço de escrituração de cotas seja prestado pelo Escriturador.

Relacionamento da Gestora com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, a Gestora não possui nenhum vínculo societário com o Auditor Independente e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Atualmente, a Gestora não atua na gestão de carteira de ativos imobiliários de nenhum outro fundo de investimento auditado pelo Auditor Independente.

Relacionamento da Gestora com o Custodiante

Na data deste Prospecto, a Gestora não possui nenhum vínculo societário com o Custodiante e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Nesta mesma data, a Gestora não atua na gestão de carteira de ativos imobiliários de nenhum outro fundo de investimento custodiado e/ou controlado pela Custodiante.

Relacionamento da Gestora com o Escriturador

Na data deste Prospecto, a Gestora não possui nenhum vínculo societário com o Escriturador e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Na mesma data, a Gestora não atua na gestão de carteira de ativos imobiliários de nenhum outro fundo de investimento cujo serviço de escrituração de cotas seja prestado pelo Escriturador.

Relacionamento do Custodiante com o Escriturador

Na data deste Prospecto, o Custodiante não possui nenhum vínculo societário com o Escriturador e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Relacionamento do Auditor Independente com o Custodiante

Na data deste Prospecto, o Auditor Independente não possui nenhum vínculo societário com o Custodiante e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Relacionamento do Auditor Independente com o Escriturador

Na data deste Prospecto, o Auditor Independente não possui nenhum vínculo societário com o Escriturador e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Conflito de interesses

Além das operações comerciais entre as partes descritas acima, não foram identificadas outras potenciais situações que possam ensejar conflito de interesses decorrentes dos relacionamentos entre as partes.

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e/ou a Gestora, bem como entre o Fundo e os Cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS COTISTAS DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Composição e Participação dos Cotistas do Fundo

Na data deste Prospecto, a composição e participação dos Cotistas é a seguinte:

Nº	Classificação dos Cotistas	Quantidade de Cotistas	Quantidade de Cotas Subscritas	Valor da Subscrição
1	Pessoas Físicas	39	401.349	R$40.134.900,00
2	Clubes de Investimento	-	-	-
3	Fundos de investimento	10	170.154	R$17.015.400,00
4	Entidades de previdência privada	-	-	-
5	Companhias seguradoras	-	-	-
6	Investidores estrangeiros	-	-	-
7	Instituições intermediárias participantes do consórcio de distribuição das Cotas	-	-	-
8	Instituições financeiras ligadas à Administradora e/ou aos participantes do consórcio de distribuição das Cotas	-	-	-
9	Demais instituições financeiras	1	97.229	R$9.722.900,00
10	Demais pessoas jurídicas ligadas à Administradora e/ou aos participantes do consórcio de distribuição das Cotas	-	-	-
11	Demais pessoas jurídicas	-	-	-
12	(a) Administradores ou acionistas controladores da Administradora e/ou dos participantes do consórcio de distribuição das Cotas, (*b*) vinculada à Oferta, ou (*c*) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (*a*) e (*b*) acima.	-	-	-
13	Outros (especificar)	-	-	-
Total		**50**	**668.732**	**R$ 66.873.200,00**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

ATENDIMENTO AOS COTISTAS

Atendimento aos potenciais investidores e Cotistas

Para maiores esclarecimentos a respeito do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento e deste Prospecto, os interessados deverão dirigir-se à sede da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder e/ou à CVM, nos endereços indicados abaixo, sendo que o Prospecto se encontra à disposição dos investidores na CVM ou na B3 apenas para consulta e reprodução.

Administradora

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gomes de Carvalho, 1195, 4º andar, Vila Olímpia
São Paulo – SP, CEP 04547-000
At.: Pedro Carlos Jourdan
Tel.: (11) 3842-1122
Correio Eletrônico: juridicodtvm@cmcapital.com.br
Website: www.cmcapitalmarkets.com.br

Gestora

SUPERNOVA CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, Bloco B, 2º andar, Itaim Bibi
São Paulo - SP, CEP 04538-133
At.: Thiago Figueiredo e Ana Caroline Reis
Tel.: (11) 4369-6100
Correio Eletrônico: gestao@supernovacapital.com.br // juridico@supernovacapital.com.br
Website: www.supernovacapital.com.br

Coordenador Líder

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gomes de Carvalho, 1195, 4º andar, Vila Olímpia
São Paulo – SP, CEP 04547-000
At.: Pedro Carlos Jourdan
Tel.: (11) 3842-1122
Correio Eletrônico: juridicodtvm@cmcapital.com.br
Website: www.cmcapitalmarkets.com.br

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
Rua Sete de Setembro, nº 111 - 5º andar
Centro, Rio de Janeiro – RJ CEP 20.050-901

Rua Cincinato Braga, 340 – 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza
Bela Vista, São Paulo – SP - CEP 01.333-010
Website: www.cvm.gov.br -> Fundos de Investimento -> Consulta Consolidada de Fundo

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO
Rua XV de Novembro, nº 275
Centro, São Paulo – SP - CEP 01010-010
Website: www.b3.com.br → selecionar "Produtos e Serviços" → opção "Renda Variável" → item "Fundos de Investimentos" → selecionar "FIIs listados" → localizar "SUPERNOVA FDO INV. IMOB. - RECEBÍVEIS IMOB."

Auditor Independente

UHY BENDORAYTES & CIA AUDITORES INDEPENDENTES
Avenida João Cabral de Mello Neto, nº 850, bloco 3, salas 1.301 a 1.305, Edifício Corporativo CEO, Barra da Tijuca
Rio de Janeiro - RJ - CEP 22775-057
At.: Marcos Ferreira
Tel.: (21) 3030-4662
Correio Eletrônico: marcos.ferreira@uhy-br.com
Website: www.bendoraytes.com

Assessor legal

MACHADO MEYER ADVOGADOS
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3144, 11º andar, Itaim Bibi
São Paulo - SP – CEP 01451-000
Tel.: (11) 3150-7084
At.: Nei Schilling Zelmanovits
Correio Eletrônico: nsz@machadomeyer.com.br
Website: www.machadomeyer.com.br

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. ANEXOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Capital

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO
ATENA X FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

DATA, HORA e LOCAL: em 25.10.2018, às 10:00 hrs, na sede da CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., Administradora do Fundo, na Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4° andar – São Paulo (SP).

COMPOSIÇÃO DA MESA: Giovana Ferme – Presidente
Diana Supanik Machado - Secretário

PRESENÇA: representantes legais da Administradora do Fundo.

DELIBERAÇÕES: Os membros presentes resolvem, por deliberar:

I – Pela Constituição do Regulamento do ATENA X FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo"); e

II – Pela inscrição do Fundo no CNPJ junto à Secretaria da Receita Federal.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar e ninguém desejando manifestar-se, encerraram-se os trabalhos, lavrando-se este ato que, lido e aprovado, foi assinado por todos.

São Paulo (SP), 25 de outubro de 2018.

GIOVANA FERME
Presidente

DIANA SUPANIK MACHADO
Secretária

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administradora do Fundo

25 OUT 2018 5355481
PROTOCOLO - MICROFILME

Anexo II – Ato da Administradora que Aprovou a Primeira Emissão

Página 000002/000064	Protocolo nº 288.056 de 28/08/2019 às 16:26:37h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.377.343** em **30/08/2019** e averbado no registro nº 5355481/18 neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.									
Registro Nº **5.377.343** **30/08/2019**	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 10.722,97	R$ 3.047,59	R$ 2.085,90	R$ 564,37	R$ 735,93	R$ 514,70	R$ 224,75	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 17.896,21

Capital
SECURITIES SERVICES

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO REGULAMENTO DO ATENA X FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.065.364/0001-46

Pelo presente instrumento particular, a **CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1195, 4º andar, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 02.671.743/0001-19, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE 35.215.228.498, em sessão de 31 de julho de 1998, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 13.690, expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 04 de junho de 2014, neste ato por seus representantes legais abaixo assinados, na qualidade de administradora ("Administradora") do **ATENA X FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668") e a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), inscrito no CNPJ sob o nº 32.065.364/0001-46 ("Fundo"), com seu regulamento, datado de 25 de outubro de 2018, devidamente registrado no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 5.355.481, em 25 de outubro de 2018 ("Regulamento");

CONSIDERANDO QUE:

(i) o Fundo encontra-se devidamente constituído, nos termos do "Instrumento Particular de Constituição do Atena X Fundo de Investimento Imobiliário" de 25 de outubro de 2018, registrado no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 5.355.481, em 25 de outubro de 2018 ("Instrumento de Constituição");

(ii) até a presente data, não foi iniciada a distribuição de cotas do Fundo;

(iii) a Administradora deseja aprovar a contratação dos prestadores de serviços do Fundo;

(iv) a Administradora deseja realizar alterações no Regulamento, incluindo a alteração do nome do Fundo, e aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo ("1ª Emissão");

(v) a Administradora deseja aprovar os modelos do termo de adesão ao Regulamento e da declaração da condição de investidor profissional, a serem firmados pelos subscritores das cotas da 1ª Emissão;

(vi) não havendo cotistas do Fundo, não são aplicáveis, para a alteração do Regulamento, as disposições do artigo 18, II, e do artigo 20, § 1º, da Instrução CVM nº 472; e

CAPITAL DTVM ESTRUTURAÇÃO

TEXT_SP - 50920367v9 13254.1

1

Página 000003/000064	Protocolo nº 288.056 de 28/08/2019 às 16:26:37h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.377.343** em **30/08/2019** e averbado no registro nº 5355481/18 neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.
Registro Nº **5.377.343** **30/08/2019**	

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 10.722,97	R$ 3.047,59	R$ 2.085,90	R$ 564,37	R$ 735,93	R$ 514,70	R$ 224,75	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 17.896,21

Capital
SECURITIES SERVICES

(vii) a Administradora deseja consignar as páginas da rede mundial de computadores em que poderá ser encontrado o nome do diretor responsável pela administração do Fundo;

RESOLVE APROVAR:

1. a contratação, nos termos da Instrução CVM nº 472, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao Fundo:

   (a) Gestão: **SUPERNOVA CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 10.790.817/0001-64, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, Bloco B, 2º andar, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.538-133, credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 10.555 de 26 de agosto de 2009;

   (b) Custódia e controladoria: **CM CAPITAL MARKETS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Rua Gomes de Carvalho, 1195, 4º andar, Vila Olímpia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.547-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.685.483/0001-30;

   (c) Escrituração: **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade anônima com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64; e

   (d) Auditoria independente: **UHY BENDORAYTES & CIA AUDITORES INDEPENDENTES**, sociedade com sede na Avenida João Cabral de Mello Neto, nº 850, bloco 3, salas 1.301 a 1.305, Edifício Corporativo CEO, Barra da Tijuca, cidade de Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22.775-057, inscrita no CNPJ sob o nº 42.170.852/0001-77;

2. a alteração do nome do Fundo para "**SUPERNOVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**";

3. a alteração integral dos termos e condições do Regulamento e seu anexo, que passam a vigorar na forma do ANEXO 1 ao presente instrumento;

4. a 1ª Emissão do Fundo, sendo que as cotas da 1ª Emissão ("Cotas") serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476"), e da Instrução CVM nº 472 ("Oferta Restrita"), de acordo com os seguintes termos:

   (a) Valor total inicial da 1ª Emissão: R$100.000.000,00 (cem milhões de reais);

   (b) Quantidade de Cotas: 1.000.000 (um milhão);

CAPITAL DTVM ESTRUTURAÇÃO

Capital
SECURITIES SERVICES

(c) Lote suplementar de Cotas: não haverá a distribuição de lote suplementar de Cotas;

(d) Classe(s) das Cotas: classe única;

(e) Quantidade de séries das Cotas: série única;

(f) Valor nominal unitário das Cotas: R$100,00 (cem reais), na data da primeira integralização das Cotas, sendo que, após a primeira data de integralização, as Cotas serão integralizadas pelo seu valor atualizado, calculado nos termos do Regulamento ("Valor Nominal Unitário");

(g) Custo unitário de distribuição: 2,85% (dois inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) sobre o Valor Nominal Unitário verificado na data da primeira integralização das Cotas, correspondentes a R$2,85 (dois reais e oitenta e cinco centavos) ("Custo Unitário de Distribuição"). O Custo Unitário de Distribuição será utilizado para arcar com os custos de distribuição das Cotas. Caso, na ocorrência de distribuição parcial das Cotas, o Custo Unitário de Distribuição pago pelos investidores não seja suficiente para cobrir o custo efetivamente incorrido pelo Fundo na distribuição das Cotas, a Gestora deverá arcar com o valor remanescente necessário para tanto. Caso, após o pagamento de todos os custos de distribuição, haja valor remanescente decorrente do pagamento do Custo Unitário de Distribuição, tal valor será revertido em benefício do Fundo;

(h) Preço de integralização: corresponde à soma do Valor Nominal Unitário com o Custo Unitário de Distribuição, perfazendo o valor total, por Cota, de R$102,85 (cento e dois reais e oitenta e cinco centavos) na data da primeira integralização das Cotas;

(i) Procedimentos para subscrição e integralização das Cotas: As Cotas deverão ser totalmente subscritas durante o prazo de distribuição indicado no inciso (r) abaixo, sendo que as Cotas que não forem subscritas até o fim do referido prazo de distribuição serão canceladas pela Administradora. A integralização deverá ocorrer à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição das Cotas.

(j) Distribuição parcial: será admitida a distribuição parcial das Cotas, desde que haja o compromisso de subscrição de Cotas representativas de, no mínimo, R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("Montante Mínimo"), sendo que as Cotas que não forem distribuídas serão canceladas, assegurado aos subscritores, em caso de distribuição parcial das Cotas, condicionar a sua adesão à Oferta Restrita, nos termos do artigo 31 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada. Caso não ocorra a distribuição do Montante Mínimo, a 1ª Emissão será cancelada e o Fundo será liquidado pela Administradora, nos termos do artigo 13, § 2º, da Instrução CVM nº 472;

(k) Aplicação mínima por investidor: 4.000 (quatro mil) Cotas, equivalentes a R$400.000,00 (quatrocentos mil reais), na data da primeira integralização das Cotas;

CAPITAL DTVM ESTRUTURAÇÃO

Capital SECURITIES SERVICES

(l) Coordenador Líder: o coordenador líder da Oferta Restrita será a própria Administradora ("Coordenador Líder");

(m) Regime de distribuição: melhores esforços para a totalidade das Cotas;

(n) Prazo de distribuição: 6 (seis) meses, contados da data de envio da comunicação de início da Oferta Restrita à CVM, observado que a Oferta Restrita poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas, desde que o Montante Mínimo tenha sido colocado;

(o) Registro de distribuição e negociação: as Cotas serão registradas para distribuição pública no mercado primário no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"). As Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição pelos investidores, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476, e mediante a obtenção de autorização pela B3 para início da negociação das Cotas; e

(p) Público alvo da Oferta Restrita: investidores profissionais, assim definidos na forma do artigo 9º-A da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, observado que poderão ser levadas em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo, na forma permitida pela regulamentação aplicável. Sem prejuízo do ora disposto, as Cotas poderão ser negociadas no mercado secundário entre todo e qualquer tipo de investidor, sejam eles investidores qualificados ou profissionais ou não, após o discurso do prazo previsto no artigo 13 da Instrução CVM nº 476 e observado o disposto no artigo 15, § 2º, da Instrução CVM nº 476.

5. os modelos de termo de adesão ao Regulamento e da declaração da condição de investidor profissional, a serem firmados pelos subscritores das Cotas, nos termos dos modelos constantes do ANEXO 2 ao presente instrumento;

6. a submissão à CVM do Instrumento de Constituição, da presente resolução e dos demais documentos exigidos pelo artigo 4º da Instrução CVM nº 472, para a obtenção do registro automático de funcionamento do Fundo.

Fica neste ato consignado que o nome do diretor da Administradora que será responsável pela administração do Fundo poderá ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da Administradora (www.cmcapitalmarkets.com.br).

Este "Instrumento Particular de Primeira Alteração e Consolidação do Regulamento do Atena X Fundo de Investimento Imobiliário" deverá ser registrado em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

CAPITAL DTVM ESTRUTURAÇÃO

TEXT_SP - 50920367v9 13254.1

Página 000006/000064 Registro Nº 5.377.343 30/08/2019	Protocolo nº 288.056 de 28/08/2019 às 16:26:37h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.377.343** em **30/08/2019** e averbado no registro nº 5355481/18 neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 10.722,97	R$ 3.047,59	R$ 2.085,90	R$ 564,37	R$ 735,93	R$ 514,70	R$ 224,75	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 17.896,21

Capital
SECURITIES SERVICES

[*página de assinaturas do "Instrumento Particular de Primeira Alteração e Consolidação do Regulamento do Atena X Fundo de Investimento Imobiliário"*]

São Paulo (SP), 27 de agosto de 2019.

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Testemunhas:

Nome: Marília da Costa
RG: CPF: 419.577.868-92
RG. 49.439.536-8

Nome:
RG:

CAPITAL DTVM ESTRUTURAÇÃO

TEXT_SP - 50920367v9 13254.1

5

REGULAMENTO DO

SUPERNOVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

CNPJ nº 32.065.364/0001-46

São Paulo (SP), 8 de outubro de 2019

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842 1122
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil

Capital
SECURITIES SERVICES

SUMÁRIO

CAPÍTULO I - DO FUNDO 3
CAPÍTULO II - PÚBLICO ALVO 3
CAPÍTULO III - OBJETO 4
CAPÍTULO IV - POLÍTICA DE INVESTIMENTO 4
CAPÍTULO V - ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO 7
CAPÍTULO VI - OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA 10
CAPÍTULO VII - SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA 13
CAPÍTULO VIII - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DA TAXA DE PERFORMANCE 15
CAPÍTULO IX - CUSTÓDIA 16
CAPÍTULO X - ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS 17
CAPÍTULO XI - REPRESENTANTE DOS COTISTAS 22
CAPÍTULO XII - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 25
CAPÍTULO XIII - DAS COTAS 25
CAPÍTULO XIV - DA AQUISIÇÃO DE PARTICIPAÇÃO RELEVANTE 26
CAPÍTULO XV - DA EMISSÃO DE COTAS 28
CAPÍTULO XVI - DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E DE AMORTIZAÇÃO DAS COTAS 31
CAPÍTULO XVII - DA TRIBUTAÇÃO 32
CAPÍTULO XVIII - ENCARGOS DO FUNDO 36
CAPÍTULO XIX - LIQUIDAÇÃO E DISSOLUÇÃO 37
CAPÍTULO XX - DISPOSIÇÕES FINAIS 39
ANEXO I - DEFINIÇÕES 41

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842 1122
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil

CAPITAL DTVM ESTRUTURAÇÃO

REGULAMENTO DO
SUPERNOVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

CAPÍTULO I - DO FUNDO

Artigo 1º - O "Supernova Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários", inscrito no CNPJ sob o nº 32.065.364/0001-46, é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por este Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial a Instrução CVM nº 472 e demais instruções expedidas pela CVM.

Parágrafo 1º - O prazo de duração do Fundo é indeterminado.

Parágrafo 2º - Os termos iniciados com letra maiúscula utilizados neste Regulamento têm o significado que lhes são atribuídos no Anexo I deste Regulamento. Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Regulamento serão aplicadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa, sem alteração de significado.

CAPÍTULO II - PÚBLICO ALVO

Artigo 2º - O Fundo destina-se aos investidores em geral, incluindo, mas sem qualquer limitação, pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, entidades de previdência complementar ou quaisquer outros veículos de investimento, sejam ou não eles investidores qualificados ou profissionais, residentes e domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, desde que observadas as vedações que eventualmente sejam aplicáveis a tais investidores, nos termos da legislação vigente à época do investimento, incluindo a limitação prevista na Resolução do CMN nº 3.922, de 25 de novembro de 2010, conforme alterada pela Resolução do CMN nº 4.695, de 27 de novembro de 2018, referente ao investimento no Fundo por Regimes Próprios de Previdência Social – RPPS, seja no mercado primário ou secundário, enquanto o Fundo seja administrado e/ou gerido por Administradora ou por Gestora, conforme aplicável, não enquadradas no disposto na referida Resolução e não se tornarem instituições autorizadas a funcionar pelo BACEN e estejam obrigadas a instituir comitê de auditoria e comitê de riscos, nos termos das Resoluções do CMN nº 3.198, de 27 de maio de 2004, e nº 4.557, de 23 de fevereiro de 2017, respectivamente, conforme alteradas.

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842 1122
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil

CAPITAL DTVM ESTRUTURAÇÃO

CAPÍTULO III - OBJETO

Artigo 3º - O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários por meio da aquisição (i) dos Ativos Alvo, ou (ii) dos Ativos de Liquidez, caso os recursos do Fundo não estejam alocados nos Ativos Alvo e, em ambos casos, desde que atendam aos critérios definidos na Política de Investimento do Fundo, visando proporcionar aos Cotistas remuneração de seu investimento no Fundo, por meio do fluxo de rendimentos gerado pelos Ativos Alvo e pelos Ativos de Liquidez, bem como pelo aumento do valor patrimonial de suas Cotas.

CAPÍTULO IV - POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 4º - Observadas as condições previstas nos Parágrafos deste Artigo, os recursos do Fundo serão aplicados pela Administradora, sob sua responsabilidade, com base em recomendações da Gestora, prioritariamente nos seguintes ativos ("Ativos Alvo"):

(i) CRI;

(ii) letras hipotecárias;

(iii) letras de crédito imobiliário;

(iv) letras imobiliárias garantidas; e

(v) cotas de outros fundos de investimento imobiliário.

Parágrafo 1º - O investimento nos ativos indicados nos incisos "(i)" a "(iv)" acima deverá representar ao menos 51% (cinquenta e um por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo 2º - O Fundo terá um prazo de até 2 (dois) anos, contados do encerramento de cada oferta pública de distribuição de Cotas, para atingir o investimento mínimo descrito no Parágrafo 1º acima.

Parágrafo 3º - Excepcionalmente, o Fundo poderá aplicar seus recursos nos demais ativos permitidos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472, observado que (i) tais ativos não deverão representar mais que 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo; e (ii) a aplicação em direitos reais sobre imóveis estará limitada ao disposto no Parágrafo 11 deste Artigo 4º.

Parágrafo 4º - O investimento em CRI estará condicionado à observância das seguintes condições:

(i) os CRI deverão ter sido emitidos em conformidade com a Lei nº 9.514/97 e distribuídos por meio de oferta pública de distribuição registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor;

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842 1122
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil

CAPITAL DTVM ESTRUTURAÇÃO

(ii) até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI com nota de classificação de risco de crédito mínima A- (A menos) ou equivalente, na escala brasileira, no momento da aquisição pelo Fundo;

(iii) até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI com nota de classificação de risco de crédito inferior a A- (A menos) ou equivalente, na escala brasileira, no momento da aquisição pelo Fundo, condicionado a LTV máximo de 80% (oitenta por cento);

(iv) até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI sem nota de classificação de risco de crédito, desde que (a) o devedor ou o controlador do devedor, no Brasil ou no exterior, (b) o garantidor ou o controlador do garantidor, no Brasil ou exterior, ou (c) o devedor do crédito subjacente, seu controlador no Brasil ou no exterior, tenha nota de classificação de risco de crédito mínima A- (A menos) ou equivalente, na escala brasileira, no momento da aquisição pelo Fundo.

(v) até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI sem nota de classificação de risco de crédito, desde que (a) o devedor ou o controlador do devedor, no Brasil ou no exterior, (b) o garantidor ou o controlador do garantidor, no Brasil ou exterior, ou (c) o devedor do crédito subjacente, seu controlador no Brasil ou no exterior, tenha nota de classificação de risco de crédito inferior a A- (A menos) ou equivalente, na escala brasileira, no momento da aquisição pelo Fundo, condicionado a LTV máximo 80% (oitenta por cento), sem prejuízo do disposto no inciso "(vii)" abaixo.

(vi) até 70% (setenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI sem nota de classificação de risco de crédito, desde que (a) se lastreados em créditos imobiliários originados, destinados ou vinculados ao desenvolvimento de loteamento, este possua TVO já concedido, condicionado a LTV máximo de 70% (setenta por cento), e (b) se lastreados em créditos imobiliários originados, destinados ou vinculados ao desenvolvimento de incorporação imobiliária, esta possua Habite-se já concedido, condicionado a LTV máximo de 80% (oitenta por cento).

(vii) até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI sem nota de classificação de risco de crédito, porém com LTV máximo de 60% (sessenta por cento).

Parágrafo 5º - O investimento em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas estará condicionado à observância das seguintes condições:

(i) até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser aplicado em referidos títulos, se estes forem emitidos por instituição financeira com nota de

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842 1122
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil

CAPITAL DTVM ESTRUTURAÇÃO

classificação de risco de crédito mínima A- (A menos) ou equivalente, na escala nacional, no momento da aquisição pelo Fundo; e

(ii) até 25% (vinte e cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser aplicado em referidos títulos, se estes forem emitidos por instituição financeira com nota de classificação de risco de crédito inferior a A- (A menos) ou equivalente, na escala nacional, no momento da aquisição pelo Fundo, até o limite máximo de exposição por emissor de 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo 6º - Para a determinação da equivalência de uma classificação de risco de crédito na escala global com a correspondente na escala brasileira, nas hipóteses previstas neste Regulamento, deverão ser utilizadas as escalas de mapeamento disponibilizadas pelas agências de classificação de risco, em seus respectivos sites na internet.

Parágrafo 7º - Respeitado o disposto nos Parágrafos 1º e 2º acima, o investimento em cotas de outros fundos de investimento imobiliários poderá representar até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo 8º - As disponibilidades financeiras do Fundo que não estiverem investidas em Ativos Alvo poderão ser aplicadas temporariamente, obedecendo aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, nos seguintes ativos: títulos de renda fixa públicos ou privados, operações compromissadas lastreadas em títulos públicos e cotas de fundos de investimento de renda fixa ("Ativos de Liquidez").

Parágrafo 9º - O Fundo deverá observar os limites de concentração por emissor e por modalidade de ativos financeiros definidos na Instrução CVM nº 555, cabendo à Administradora respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, observado o disposto no artigo 45, § 6º, da Instrução CVM nº 472.

Parágrafo 10 - O Fundo poderá realizar operações com derivativos em mercados regulamentados, na modalidade com garantia, exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, correspondente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo 11 - Excepcionalmente, e sem prejuízo da presente Política de Investimento, o Fundo poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, com ou sem ônus reais, em decorrência de: (i) renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo, e/ou (ii) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo. Caso a aquisição, a qualquer título, dos ativos referidos neste Parágrafo 11 resulte no desenquadramento em relação ao investimento mínimo descrito no Parágrafo 1º acima, o Fundo terá 2 (dois) anos, contados da data de início do desenquadramento, para recompor o referido investimento mínimo. Para os fins do disposto neste Parágrafo, os imóveis ou direitos relacionados a imóveis poderão estar localizados em todo o território nacional.

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842 1122
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil

CAPITAL DTVM ESTRUTURAÇÃO

Parágrafo 12 - Para fins do Código ANBIMA, o Fundo é classificado como "FII Híbrido Gestão Ativa", nos termos da Deliberação nº 62 do Conselho de Regulação e Melhores Práticas de Fundos de Investimento.

Artigo 5º - Exceto se de outra forma previsto neste Regulamento e na legislação aplicável, a aquisição, a alienação ou a renegociação dos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez deverá ser realizada pela Administradora, sob sua responsabilidade e independentemente de autorização específica dos Cotistas, observadas (i) as recomendações da Gestora, e (ii) a Política de Investimento do Fundo prevista no Regulamento.

Artigo 6º - Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

(i) não poderão integrar o ativo da Administradora;

(ii) não responderão, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

(iii) não comporão a lista de bens e direitos da Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

(iv) não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;

(v) não serão passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e

(vi) não poderão ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

CAPÍTULO V - ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

Artigo 7º - O Fundo é administrado pela Administradora.

Artigo 8º - A Administradora tem poderes para praticar em nome do Fundo todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir com seus objetivos, inclusive com poderes para abrir e movimentar contas bancárias, transigir, dar e receber quitação, outorgar mandatos, adquirir, alienar, ceder, transferir, os valores mobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, em conformidade com a Política de Investimento do Fundo, representar o Fundo em juízo ou fora dele, bem como solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo; enfim, praticar todos os atos necessários para a gestão e administração do Fundo, diretamente ou por terceiros por ela contratados, por escrito, em nome do Fundo, observadas (i) as recomendações da Gestora nos termos deste Regulamento, conforme aplicável; (ii) as limitações deste Regulamento; (iii) as decisões das Assembleias Gerais de Cotistas; e (iv) a legislação em

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842 1122
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil

CAPITAL DTVM ESTRUTURAÇÃO

vigor.

Parágrafo 1º - Para o exercício de suas atribuições, a Administradora poderá contratar, em nome e às expensas do Fundo, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 472, os seguintes serviços:

(i) distribuição de Cotas;

(ii) consultoria especializada para dar suporte e subsidiar a Administradora e a Gestora em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Alvo integrantes ou que possam vir a integrar o patrimônio do Fundo;

(iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

(iv) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

Parágrafo 2º - Os serviços a que se refere este Artigo podem ser prestados pela própria Administradora, exceto os serviços referidos no inciso "(iv)" do Parágrafo 1º acima, ou por terceiros contratados, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados, observada a regulamentação aplicável.

Parágrafo 3º - Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos não se comunicam com o patrimônio da Administradora, constituindo patrimônio separado.

Parágrafo 4º - A Administradora, a Gestora da carteira do Fundo e o(s) representante(s) dos Cotistas 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 boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e aos seus Cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

Parágrafo 5º - Se assim permitido pelo Código Civil Brasileiro, a responsabilidade da Administradora e da Gestora perante o Fundo e entre si estará limitada ao cumprimento dos deveres particulares de cada um deles, sem solidariedade.

Artigo 9º - A gestão da carteira do Fundo será realizada pela Gestora, nos termos deste Regulamento e do contrato de gestão celebrado entre o Fundo e a Gestora, observadas, ainda, as limitações previstas na regulamentação aplicável.

Parágrafo 1º - São atribuições da Gestora, dentre outras previstas neste Regulamento, no contrato de gestão e na legislação aplicável:

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842 1122
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil

(i) desempenhar os serviços de gestão discricionária, exclusivamente, dos Ativos de Liquidez que integram ou venham a integrar o patrimônio o Fundo e as atividades relacionadas a esse serviço, conforme o estabelecido na Política de Investimento e respeitadas a legislação e a regulamentação vigentes, visando obter a melhor rentabilidade para o Fundo;

(ii) auxiliar a Administradora, sob responsabilidade desta, na prospecção, originação, análise e seleção dos Ativos Alvo que poderão ser adquiridos, alienados, subscritos, convertidos, permutados, exercidos ou de outras formas investidos ou desinvestidos pelo Fundo, visando obter a melhor rentabilidade para o Fundo, observados (a) o disposto no Parágrafo 2º abaixo; (b) a legislação e a regulamentação vigentes; e (c) a Política de Investimento e os critérios de diversificação da carteira de investimentos do Fundo previstos neste Regulamento e na legislação e regulamentação vigente;

(iii) elaborar análises financeiras do Fundo, bem como controlar suas finanças;

(iv) requerer à Administradora a amortização de Cotas do Fundo e/ou a distribuição antecipada de rendimentos, na forma deste Regulamento;

(v) requerer à Administradora a retenção de rendimentos apurados semestralmente para formação e manutenção da Reserva de Contingência, na forma deste Regulamento;

(vi) cumprir com as demais responsabilidades descritas neste Regulamento e no contrato de gestão celebrado entre o Fundo e a Gestora;

(vii) representar e exercer o direito de voto do Fundo nas assembleias de titulares de títulos e valores mobiliários investidos pelo Fundo, nos termos da política de voto referida no Parágrafo 3º abaixo;

(viii) informar a Administradora, semestralmente, sobre o andamento das atividades exercidas, bem como as planejadas para o próximo exercício e, extraordinariamente, sobre a existência de qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações de que tenha conhecimento em virtude do exercício de suas funções; e

(ix) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição.

Parágrafo 2º - As recomendações de investimento ou desinvestimento da Gestora não serão vinculantes para a Administradora, sendo que esta poderá, sob sua responsabilidade, acatar ou não tais recomendações. Sem prejuízo do disposto acima, a Administradora poderá se recusar a acatar uma recomendação de investimento ou desinvestimento da Gestora caso tal recomendação (i) não esteja de acordo com a Política de Investimento ou com os demais termos do Regulamento; (ii) fundamentadamente não esteja alinhada aos melhores interesses do Fundo; (iii) potencialmente

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842 1122
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil

CAPITAL DTVM ESTRUTURAÇÃO

exponha o Fundo ou a Administradora a riscos incompatíveis com o dever fiduciário; ou, ainda, (iv) esteja em desacordo com qualquer lei ou regulamentação aplicável.

Parágrafo 3º - A Gestora adota política de exercício de direito de voto em assembleias de titulares de títulos e valores mobiliários investidos pelo Fundo, que disciplina os requisitos mínimos e os princípios que nortearão a atuação da Gestora, bem como os procedimentos a serem por esta adotados para o fiel cumprimento de tal política, resguardando dessa forma, os interesses dos Cotistas. A política de exercício de direito de voto adotada pela Gestora está divulgada em sua página na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: www.supernovacapital.com.br.

CAPÍTULO VI - OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Artigo 10 - Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora, sem prejuízo das demais previstas na legislação aplicável e nos demais capítulos deste Regulamento:

(i) representar o Fundo nos atos jurídicos envolvendo os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento e respeitadas as atribuições da Gestora;

(ii) se aplicável, providenciar a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis onde estiver matriculado o imóvel pertencente ao Fundo, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

(a) não integram o ativo da Administradora;

(b) não respondem, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação da Administradora;

(c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

(d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;

(e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e

(f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

(iii) respeitadas as atribuições da Gestora, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, sem prejuízos dos poderes que possam ser delegados à

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842 1122
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil

Gestora;

(iv) prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que a Administradora deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente:

(a) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

(b) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

(c) escrituração de Cotas;

(d) custódia de ativos financeiros;

(e) auditoria independente; e

(f) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, serviço esse que será executado pela Gestora, nos termos deste Regulamento e do contrato de gestão celebrado pela Fundo com a Gestora.

(v) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;

(b) os livros de presença e atas das Assembleias Gerais de Cotistas;

(c) a documentação relativa aos eventuais imóveis pertencentes ao Fundo e às operações do Fundo;

(d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;

(e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, do(s) representante(s) de Cotistas e outros profissionais ou empresas contratadas na forma dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472.

(vi) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

(vii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;

(viii) no caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso "(v)" acima até o término do procedimento;

(ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472 e neste Regulamento;

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842 1122
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil

(x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

(xi) observar as disposições constantes neste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

(xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados pela Gestora e o andamento das atividades exercidas;

(xiii) manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada; e

(xiv) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição.

Parágrafo 1º - As atas, os avisos e as demais informações, divulgações ou comunicações, bem como atos e fatos relevantes relativos ao Fundo, cuja publicação seja obrigatória em decorrência de lei, regulamentação expedida pela CVM ou deste Regulamento, deverão ser feitas pela Administradora por meio de publicação na página da Administradora na rede mundial de computadores (*internet*), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantidas disponíveis aos Cotistas em sua sede, observado o disposto no Artigo 42 deste Regulamento.

Parágrafo 2º - Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nas alíneas "(d)" e "(e)" do inciso "(iv)" acima, constituirão encargos do Fundo. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nas alíneas "(a)", "(b)", "(c)" e "(f)" do inciso "(iv)" acima devem ser arcados pela Administradora com a Taxa de Administração.

Parágrafo 3º - As informações e documentos descritos no Parágrafo 1º deste Artigo 10, bem como todas as comunicações com os Cotistas deverão, preferencialmente, ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico, ou por eles acessados, por meio de canais eletrônicos. Eventuais custos incorridos com envio de correspondência aos Cotistas constituirão encargos do Fundo.

Parágrafo 4º - Os Cotistas obrigam-se a manter seus dados cadastrais, incluindo endereço eletrônico para correspondência, sempre atualizados junto à Administradora.

Artigo 11 - É vedado à Administradora e à Gestora praticarem os seguintes atos em nome do Fundo:

(i) receber depósito em sua conta corrente;

(ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas, ou abrir crédito sob qualquer modalidade;

(iii) contrair ou efetuar empréstimos;

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842 1122
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil

CAPITAL DTVM ESTRUTURAÇÃO

(iv) prestar fiança ou aval, realizar aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

(v) aplicar, no exterior, os recursos captados no país;

(vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

(vii) admitir a integralização de Cotas do Fundo à prestação, sem prejuízo da possibilidade de realização de emissão de Cotas em séries e da integralização via chamada de capital;

(viii) prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;

(ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, entre o Fundo e o representante de Cotistas, ou entre o Fundo e o incorporador ou o empreendedor;

(x) constituir ônus reais sobre imóveis ou quaisquer ativos integrantes do patrimônio do Fundo;

(xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472;

(xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

(xiii) realizar operações com derivativos, exceto aquelas visando exclusivamente a proteção patrimonial, com exposição limitada a 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo; e

(xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

CAPÍTULO VII - SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

Artigo 12 - A Administradora e a Gestora serão substituídas nos casos de destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de renúncia, de descredenciamento pela CVM e de sua liquidação extrajudicial, observado o disposto em legislação e regulamentação aplicável, em especial os artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472.

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842 1122
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil

Parágrafo 1º - A Administradora e a Gestora poderão renunciar à administração do Fundo e à gestão da carteira do Fundo, respectivamente, mediante notificação por escrito, endereçada a cada Cotista e à CVM, com antecedência de, no mínimo, 60 (sessenta) dias.

Parágrafo 2º - Na hipótese de renúncia da Administradora ou da Gestora, a Administradora deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger a sucessora ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela própria Administradora, ainda que após sua renúncia.

Parágrafo 3º - É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do Parágrafo 2º deste Artigo, caso a Administradora não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da respectiva renúncia.

Parágrafo 4º - Caso a Assembleia Geral de Cotistas de que tratam os Parágrafos 2º e 3º deste Artigo (i) não nomeie instituição habilitada para substituir a Administradora ou a Gestora, conforme o caso, ou (ii) não obtenha quórum suficiente para deliberar sobre tal matéria ou sobre a liquidação do Fundo ou, ainda, (iii) caso a instituição eleita para substituir a Administradora ou a Gestora não tome posse no prazo de 15 (quinze) dias a contar da eleição em Assembleia Geral de Cotistas, a Administradora procederá à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas, dentro do prazo de até 30 (trinta) dias contados da data estabelecida para a realização da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 5º - Nas hipóteses previstas no *caput* deste Artigo 12, a Administradora e a Gestora continuarão obrigadas a prestar os serviços de administração e gestão da carteira do Fundo, respectivamente, até sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, devendo a Administradora, sem prejuízo do disposto no Parágrafo 4º, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, conforme aplicável, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente registrada em cartório de títulos e documentos; bem como na sucessão de outros bens e direitos.

Parágrafo 6º - A Assembleia Geral de Cotistas que destituir a Administradora e/ou a Gestora deverá, no mesmo ato, eleger sua respectiva substituta, ainda que para proceder à dissolução e liquidação do Fundo.

Parágrafo 7º - Caso a nova instituição Administradora ou Gestora, nomeada na Assembleia Geral de Cotistas de que tratam os Parágrafos 2º, 3º, 4º e 6º deste Artigo não substitua a Administradora ou a Gestora, conforme o caso, dentro de 30 (trinta) dias corridos contados da data em que se realizar a Assembleia Geral de Cotistas, a Administradora procederá à liquidação automática do Fundo em até 30 (trinta) dias corridos, contados da data em que expirar o prazo para que a nova Administradora ou Gestora assuma, conforme o caso, a administração ou gestão do Fundo.

Parágrafo 8º - No caso de liquidação extrajudicial da Administradora será observado o disposto

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842 1122
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil

nos artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472 e na legislação e regulamentação aplicável.

Parágrafo 9º - No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, caberá ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM nº 472, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição da nova Administradora e a liquidação ou não do Fundo. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida à averbação referida no Parágrafo 5º acima.

Parágrafo 10 - No caso de fazerem parte do patrimônio do Fundo bens imóveis e direitos, deverá ser observado o disposto no artigo 37, § 1º, inciso II, e §§ 4º e 5º da Instrução CVM nº 472.

CAPÍTULO VIII - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DA TAXA DE PERFORMANCE

Artigo 13 - Pela prestação dos serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração do Fundo pagará Taxa de Administração equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano sobre o (i) o valor de mercado do Fundo, com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas 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; ou (ii) sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que não seja atendida a condição do inciso "(i)" acima.

Parágrafo 1º - A Taxa de Administração será calculada à base de 1/252 (um sobre duzentos e cinquenta e dois avos) sobre o valor descrito acima e será paga diretamente pelo Fundo à Administradora e demais prestadores de serviços para o Fundo até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

Parágrafo 2º - A Administradora terá o direito de receber a Taxa de Administração descrita neste Artigo 13 durante todo o período em que exercer suas funções no Fundo, desde a data de início de suas atividades até a data do encerramento de suas atividades no Fundo.

Parágrafo 3º - A Taxa de Administração será dividida entre a Administradora, a Gestora e eventuais prestadores de serviços contratados para executar a controladoria e a escrituração do Fundo, nos termos dos respectivos contratos de prestação de serviços. Cada um desses prestadores de serviços receberá diretamente do Fundo.

Artigo 14 - O Fundo pagará à Gestora uma Taxa de Performance, independentemente da Taxa de Administração, que corresponderá a 20% (vinte por cento) do que exceder 110% (cento e dez por

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842 1122
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil

CAPITAL DTVM ESTRUTURAÇÃO

cento) da taxa média de captação em CDI, conforme fórmula constante do Parágrafo 2º abaixo.

Parágrafo 1º - O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último Dia Útil dos meses de junho e dezembro observado o disposto no Parágrafo 2º abaixo, e será pago durante o semestre subsequente ao período de provisionamento, ou quando da amortização das Cotas ou liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro, conforme procedimento descrito nos Parágrafos abaixo.

Parágrafo 2º - A Taxa de Performance será calculada conforme a fórmula abaixo:

TP = 0,2 x (CPajustada - CBcorrigida)

Onde:

"CB" = cota base correspondente ao valor unitário de emissão ou a cota patrimonial na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança.

"CBcorrigida" = CB atualizada por 110% do CDI.

"CP" = valor patrimonial da cota do Fundo.

"CPajustada" = CP ajustada pela soma dos rendimentos do Fundo apropriados e pelas amortizações do Fundo realizadas por todo o período de apuração.

Parágrafo 3º - Não haverá cobrança da Taxa de Performance quando (a) a CBcorrigida for maior do que CPajustada, ou (b) a CPajustada for inferior à CB.

Parágrafo 4º - Em caso de amortização das Cotas, a Taxa de Performance, paga até o 5º Dia Útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela do Patrimônio Líquido amortizada.

Parágrafo 5º - As disposições referentes à Taxa de Performance inseridas neste Artigo não representam garantia de rentabilidade ou isenção de risco para o investidor no investimento nas Cotas.

CAPÍTULO IX - CUSTÓDIA

Artigo 15 - O serviço de custódia será prestado pelo Custodiante.

Parágrafo 1º - É dispensada a contratação de serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

Parágrafo 2º - O contrato de custódia deve conter cláusula que:

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842 1122
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil

CAPITAL DTVM ESTRUTURAÇÃO

(i) estipule que somente ordens emitidas pela Administradora, pela Gestora ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pelo Custodiante;

(ii) vede ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo; e

(iii) estipule com clareza o preço dos serviços.

CAPÍTULO X - ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 16 - Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

(i) as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;

(ii) a alteração do Regulamento do Fundo, ressalvado o disposto no Parágrafo 3º abaixo;

(iii) a destituição da Administradora, bem como a escolha de seu respectivo substituto, inclusive nos casos de renúncia, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;

(iv) a emissão de novas Cotas, ressalvado o disposto no Artigo 33;

(v) a fusão, a incorporação, a cisão e a transformação do Fundo;

(vi) a dissolução e a liquidação do Fundo;

(vii) a alteração do mercado em que as Cotas emitidas pelo Fundo são admitidas à negociação;

(viii) a apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;

(ix) a eleição e a destituição do(s) representante(s) dos Cotistas e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(x) a alteração do prazo de duração do Fundo;

(xi) a aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora ou a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, entre o Fundo e o representante de Cotistas ou o empreendedor, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, inciso IX, da Instrução CVM nº 472;

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842 1122
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil

(xii) o aumento da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance; e

(xiii) a destituição da Gestora, bem como a escolha de seu respectivo substituto, inclusive nos casos de renúncia, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre a matéria prevista no inciso "(i)" deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia. Ainda, referida Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada, no mínimo, 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

Parágrafo 2º - A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral de Cotistas, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do Fundo.

Parágrafo 3º - O Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer (i) exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares, ou de determinação da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) de atualização dos dados cadastrais da Administradora, da Gestora ou do Custodiante, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; (iii) de redução da Taxa de Administração, da taxa de custódia ou da Taxa de Performance, por liberalidade dos respectivos prestadores de serviços, devendo ser providenciada a necessária comunicação aos Cotistas as alterações descritas nos incisos "(i)" e "(ii)", no prazo de 30 (trinta) dias da data em que forem implementadas, e a alteração referida no inciso "(iii)", imediatamente após sua implementação, por meio de carta com aviso de recebimento ou correio eletrônico.

Artigo 17 - Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo(s) representante(s) dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

Parágrafo 2º - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita preferencialmente por correio eletrônico (*e-mail*) encaminhado a cada Cotista e divulgada na forma prevista no Artigo 42, sendo que a primeira convocação deverá ocorrer:

(i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias; e

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842 1122
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil

(ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias.

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

Parágrafo 4º - A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informando do direito de voto em sua página na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 5º - Nas Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 4º deste Artigo incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas "a" a "d", sendo que as informações referidas no artigo 39, inciso VI, ambos da Instrução CVM nº 472, deverão ser divulgadas em até 15 (quinze) dias após a convocação das referidas Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias.

Parágrafo 6º - Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger representante(s) de Cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 4º deste Artigo incluirão a declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos para o exercício das funções de representante, nos termos do artigo 26 da Instrução CVM nº 472, bem como as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472.

Parágrafo 7º - Caso os Cotistas ou o(s) representante(s) de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa de solicitar a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, a Administradora também deverá divulgar, pelos meios descritos no Parágrafo 4º deste Artigo, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo no Parágrafo 8º deste Artigo, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Parágrafo 8º - O pedido de inclusão de matéria na pauta da Assembleia Geral de Cotistas deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive os mencionados no Parágrafo 6º deste Artigo, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

Parágrafo 9º - Será admitida a participação nas Assembleias Gerais de Cotistas mediante o envio de correspondência, incluindo *e-mail* e carta, desde que recebida pela Administradora com, ao menos, 1 (um) Dia Útil de antecedência em relação à realização da Assembleia Geral de Cotistas, bem como outros meios que possam assegurar sua participação efetiva e a autenticidade do seu voto, tais como conferência telefônica e vídeo conferência, com envio dos poderes comprobatórios

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842 1122
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil

CAPITAL DTVM ESTRUTURAÇÃO

na hipótese de representação, com antecedência de 1 (um) Dia Útil de antecedência em relação à realização da Assembleia Geral de Cotistas. O Cotista, nesta hipótese, será considerado presente à reunião e seu voto válido, para todos os efeitos legais, e incorporados à ata da referida Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 10 - A convocação e instalação das Assembleias Gerais de Cotistas deverão observar, quanto aos demais aspectos não tratados neste Regulamento e na Instrução CVM nº 472, o disposto na Seção II, Capítulo VII, da Instrução CVM nº 555.

Artigo 18 - As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada, preferencialmente, por correio eletrônico (*e-mail*), mas também por carta ou outra forma de comunicação escrita, com confirmação de recebimento, sem necessidade de reunião dos Cotistas, a ser dirigida pela Administradora a cada Cotista para resposta no prazo a ser divulgado pela Administradora, de acordo com a complexidade, relevância e urgência da matéria a ser votada, sendo que tal prazo não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades descritas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM nº 472 que não forem incompatíveis com o referido processo de consulta.

Parágrafo 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive o prazo para resposta.

Parágrafo 2º - Considerar-se-á que os Cotistas que não se manifestarem no prazo máximo estabelecido pela Administradora no respectivo processo de consulta estarão de acordo com a proposta da Administradora.

Artigo 19 - O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado em seu endereço eletrônico, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

(i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

(ii) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

(iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo 1º - É facultado a qualquer Cotista que detenha, isolada ou conjuntamente, 0,5% (zero inteiro e cinco décimos por cento) ou mais do total de Cotas emitidas, solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que obedecidos os requisitos do inciso "(i)" deste Artigo 19.

Parágrafo 2º - A Administradora, ao receber a solicitação de que trata o Parágrafo 1º acima, deverá 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.

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842 1122
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil

Parágrafo 3º - Na hipótese de o Cotista utilizar a faculdade prevista no Parágrafo 1º deste Artigo, a Administradora do Fundo pode exigir: (i) reconhecimento de firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 4º - É vedado à Administradora do Fundo:

(i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido previsto no Parágrafo 1º deste Artigo;

(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 3º deste Artigo.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do Parágrafo 2º deste Artigo, serão arcados pela Fundo.

Artigo 20 - Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 1º - O Cotista deve exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

Parágrafo 2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

(i) a Administradora ou a Gestora;

(ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora;

(iii) empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários;

(iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

(v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram com a formação do patrimônio do Fundo; e

(vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, conforme aplicável.

Parágrafo 3º - Não se aplica o disposto no Parágrafo 2º acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos "(i)" a "(vi)" acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842-1122
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil

responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472.

Parágrafo 4º - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos "(ii)", "(iii)", "(v)", "(vi)", "(viii)", "(xi)" e "(xii)" do Artigo 16 deste Regulamento dependem da aprovação por maioria de Cotas dos Cotistas presentes e que representem:

(i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

(ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 5º - As demais matérias pertinentes ao Fundo dependerão de aprovação dos Cotistas que representem a maioria de Cotas dos presentes na Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 6º - No que diz respeito à matéria prevista no inciso "(xiii)" deste Artigo 16, os votos por Cotista estarão limitados a, no máximo, 10% (dez por cento) do total das Cotas emitidas do Fundo.

Parágrafo 7º - Os percentuais de que tratam os Parágrafos 4º e 6º deste Artigo deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Geral de Cotistas que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

CAPÍTULO XI - REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 21 - A Assembleia Geral de Cotistas poderá, a qualquer momento, nomear, no mínimo, 1 (um) e, no máximo, 3 (três) representantes para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, com a observância dos seguintes requisitos:

(i) o representante deverá ser pessoa física ou jurídica Cotista do Fundo;

(ii) não exercer cargo ou função na Administradora, na Gestora, no controlador da Administradora ou da Gestora, em sociedades por elas diretamente controladas e em coligadas ou em outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

(iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora, incorporadora ou construtora do empreendimento imobiliário que constitua investimento do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842 1122
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil

CAPITAL DTVM ESTRUTURAÇÃO

(iv) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

(v) não estar em conflito de interesse com o Fundo; e

(vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo 1º - A eleição do(s) representante(s) 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 2º - Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo 3º - O prazo de mandato do(s) representante(s) dos Cotistas será de 2 (dois) anos, admitida a reeleição.

Parágrafo 4º - A função de representante de Cotistas é indelegável.

Parágrafo 5º - Compete ao(s) representante(s) de Cotistas exclusivamente:

(i) fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

(ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas - exceto se aprovada nos termos do Artigo 33 deste Regulamento -, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

(iii) denunciar à Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, 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;

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842 1122
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil

CAPITAL DTVM ESTRUTURAÇÃO

(iv) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

(v) não estar em conflito de interesse com o Fundo; e

(vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo 1º - A eleição do(s) representante(s) 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 2º - Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo 3º - O prazo de mandato do(s) representante(s) dos Cotistas será de 2 (dois) anos, admitida a reeleição.

Parágrafo 4º - A função de representante de Cotistas é indelegável.

Parágrafo 5º - Compete ao(s) representante(s) de Cotistas exclusivamente:

(i) fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

(ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas - exceto se aprovada nos termos do Artigo 33 deste Regulamento -, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

(iii) denunciar à Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, 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;

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842 1122
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil

CAPITAL DTVM ESTRUTURAÇÃO

CAPÍTULO XII - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 22 - O exercício do Fundo deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Parágrafo 1º - A data do encerramento do exercício do Fundo será no dia 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 2º - As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo 3º - As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos investimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

Parágrafo 4º - O Fundo deve ter escrituração contábil destacada da de sua Administradora.

CAPÍTULO XIII - DAS COTAS

Artigo 23 - O Patrimônio Líquido do Fundo é representado por uma única classe de Cotas, as quais correspondem às frações ideais do Patrimônio Líquido e terão a forma escritural e nominativa. O Fundo poderá emitir quantidade indeterminada de Cotas, em número ilimitado de séries.

Parágrafo 1º - As Cotas do Fundo somente poderão ser resgatadas no encerramento do Fundo, não podendo o Cotista requerer o resgate antecipado de suas Cotas.

Parágrafo 2º - Cada Cota terá a mesma característica e conferirá a seus titulares iguais direitos e obrigações, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Artigo 24 - As Cotas têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns:

(i) valor unitário calculado todo Dia Útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, amortização ou resgate, observados os critérios definidos neste Regulamento; e

(ii) direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais de Cotistas, observadas as restrições da lei e da regulamentação aplicáveis, sendo que a cada Cota corresponderá 1 (um) voto.

Artigo 25 - Os serviços de controladoria, custódia e escrituração das Cotas do Fundo serão prestados pela Administradora ou por prestador de serviços eventualmente contratado pela Administradora, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista.

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842 1122
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil

Parágrafo 1º - A propriedade das Cotas nominativas presumir-se-á pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou em conta de depósito das Cotas.

Parágrafo 2º - A Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização da Assembleia Geral de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de Cotistas votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação de Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 3º - Uma vez integralizadas as Cotas e estando o Fundo devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las secundariamente no mercado na B3.

Artigo 26 - Não há restrições quanto a limite de propriedade de Cotas do Fundo por um único Cotista, salvo o disposto nos Parágrafos que seguem.

Parágrafo 1º - Para que o Fundo seja isento de tributação sobre sua receita operacional, conforme determina a Lei 9.779/99, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderão subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo Fundo.

Parágrafo 2º - Caso o limite indicado no Parágrafo 1º acima seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

Artigo 27 - O titular de Cotas do Fundo:

(i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do Fundo;

(ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos investidos pelo Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e

(iii) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

Artigo 28 - Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes.

CAPÍTULO XIV - DA AQUISIÇÃO DE PARTICIPAÇÃO RELEVANTE

Artigo 29 - Qualquer pessoa (incluindo, sem limitação, qualquer pessoa natural ou jurídica, fundo de investimento, condomínio, carteira de títulos, universalidade de direitos, ou outra forma de organização, residente, com domicílio ou com sede no Brasil ou no exterior), ou grupo de pessoas (inclusive as vinculadas por acordo de cotistas ou instrumento similar), que adquira ou se torne

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842 1122
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil

titular, de forma direta ou indireta, por meio de uma única operação ou por operações sucessivas, de (i) mais de 30% (trinta por cento) das Cotas do Fundo; ou (ii) mesmo não adquirindo mais de 30% (cinquenta por cento) das Cotas do Fundo, (a) Cotas que lhes asseguram o direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (b) Cotas que lhes asseguram o direito ao exercício de direito de voto relacionado a mais de 30% (trinta por cento) ou mais do total de Cotas do Fundo; ou (c) Cotas que lhe assegurem, de fato, a maioria dos votos nas últimas 3 (três) Assembleias Gerais de Cotistas ou o efetivo poder de eleger, substituir ou destituir a Administradora ou a Gestora do Fundo, deverão cumprir com as obrigações previstas neste Capítulo.

Artigo 30 - Imediatamente após seu enquadramento na situação prevista no Artigo 29 acima, a pessoa ou pessoas em questão deverão enviar à Administradora as seguintes informações:

(i) seu nome e qualificação, indicando o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no CNPJ, conforme aplicável;

(ii) objetivo de sua participação e quantidade visada, contendo, se for o caso, declaração de que suas aquisições não objetivam alterar a estrutura de funcionamento do Fundo;

(iii) número de Cotas já detidas, direta ou indiretamente, pelo Cotista e/ou por pessoas físicas, jurídicas ou fundos de investimento a ele ligadas; e

(iv) indicação de qualquer acordo ou contrato regulando o exercício de direito de voto ou a compra e venda de Cotas de emissão do Fundo.

Artigo 31 - Sem prejuízo ao disposto no Artigo 30 acima, imediatamente após seu enquadramento na situação prevista no Artigo 29 acima, as pessoas em questão deverão proceder com os seguintes atos:

(i) imediatamente, alienar, direta ou indiretamente, em mercado secundário, as Cotas até que se desenquadre da situação prevista no Artigo 29 acima; ou

(ii) em até 60 (sessenta) dias contados da data de seu enquadramento na situação prevista no Artigo 29 acima, caso não proceda ao disposto no inciso "(i)" acima, realizar o lançamento de uma oferta pública de aquisição com vistas a adquirir a totalidade das Cotas remanescentes de emissão do Fundo.

Parágrafo 1º - A oferta pública de aquisição prevista no inciso "(ii)" deste Artigo 31 deverá ser realizada de maneira a assegurar tratamento equitativo aos destinatários, permitir-lhes a adequada informação quanto ao Fundo e ao ofertante, e dotá-los dos elementos necessários à tomada de uma decisão refletida e independente quanto à aceitação da oferta pública de aquisição.

Parágrafo 2º - O preço da Cota na oferta pública de aquisição prevista no inciso "(ii)" deste Artigo 31 não poderá ser inferior ao maior valor entre:

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842 1122
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil

CAPITAL DTVM ESTRUTURAÇÃO

(i) 100% (cem por cento) do preço unitário mais alto pago, direta ou indiretamente, pela pessoa em questão durante o período de 180 (cento e oitenta) dias anteriores à realização da oferta pública de aquisição ou ao período total de negociação das Cotas no mercado secundário, o período que for menor; ou

(ii) 100% (cem por cento) do valor apurado de acordo com a variação do Patrimônio Líquido, na data imediatamente anterior à data de lançamento da oferta pública de aquisição, acrescido de 10% (dez por cento) do referido valor, a título de prêmio.

Parágrafo 3º - Enquanto não (i) adotada a medida indicada no inciso "(i)" deste Artigo 31, ou (ii) implementada a oferta pública de aquisição prevista no inciso "(ii)" deste Artigo 31, a pessoa em questão não terá direito de voto nas deliberações da Assembleia Geral de Cotistas relativas a quaisquer decisões que puderem beneficiá-las de modo particular, ou em que tiver interesse conflitante com o Fundo.

CAPÍTULO XV - DA EMISSÃO DE COTAS

Artigo 32 - É de competência da Administradora a definição dos termos e condições da primeira emissão de Cotas do Fundo.

Artigo 33 - Após a primeira emissão de Cotas do Fundo, o Fundo poderá, a critério da Administradora, em conjunto com a Gestora, e sem a necessidade de aprovação prévia pela Assembleia Geral de Cotistas, e, se for o caso, após obtenção de autorização da CVM, emitir novas Cotas em diferentes emissões e séries, em valor equivalente a até R$2.500.000.000,00 (dois bilhões e quinhentos milhões de reais). O ato da Administradora em que for aprovada uma emissão de novas Cotas nos termos deste Artigo deverá dispor sobre, mas sem se limitar a, (i) as características da emissão, (ii) o regime de oferta pública de distribuição das novas Cotas, e (iii) as condições de subscrição das novas Cotas.

Parágrafo 1º - O valor de cada nova Cota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas e negociadas em mercados regulamentados de valores mobiliários.

Parágrafo 2º - Aos Cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem em relação ao número total de Cotas em circulação, por prazo não inferior a 5 (cinco) dias, contados da data de concessão de registro de distribuição das novas Cotas pela CVM, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

Parágrafo 3º - Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência a outros Cotistas ou a terceiros.

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842 1122
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil

Parágrafo 4º - As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas anteriores, ressalvado o disposto no Parágrafo 5º do Artigo 35.

Artigo 34 - A cada emissão do Fundo, as novas Cotas do Fundo poderão ser objeto de (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 400, com ou sem dispensa de registro perante a CVM, conforme aplicável; e/ou (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM nº 472.

Parágrafo 1º - Nos termos dos § 2º e § 3° do artigo 13 da Instrução CVM nº 472, a não subscrição da quantidade mínima de Cotas na primeira distribuição de Cotas do Fundo implicará, imediatamente, a liquidação do Fundo e o rateio entre os subscritores dos recursos captados pelo Fundo, nas proporções das Cotas integralizadas, sem juros ou correção monetária, e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, deduzidos os custos incorridos, bem como os tributos incidentes, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis.

Parágrafo 2º - As importâncias recebidas na integralização de Cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo e aplicadas em Ativos com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, em conformidade com o disposto no § 3º do artigo 11 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 3º - Os Cotistas que não fizerem a integralização dos valores subscritos nas condições previstas neste Regulamento ou no respectivo Compromisso de Investimento, conforme aplicável, ficarão de pleno direito constituídos em mora, sujeitando-se ao pagamento de seus débitos atualizados pelo IGP-M, *pro rata temporis,* e de uma multa diária de 0,5% (zero inteiro e cinco décimos por cento) sobre o débito corrigido, limitado a 10,0% (dez inteiros por cento) cujo montante será apropriado diariamente e revertido em favor do Fundo.

Parágrafo 4º - Será admitida em cada emissão de novas Cotas, observadas as disposições da regulamentação aplicável, a subscrição parcial das Cotas do Fundo, bem como o cancelamento do saldo não colocado findo o respectivo prazo de distribuição, salvo se estabelecido de forma diversa no ato da Administradora ou na Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a emissão de novas Cotas.

Artigo 35 - A oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo se dará por meio de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, que poderá subcontratar outras instituições financeiras para complementação do trabalho de distribuição das Cotas.

Parágrafo 1º - Quando aplicável, o pedido de registro de oferta pública de distribuição de Cotas, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 400, deve ser instruído com os documentos exigidos em regulamentação específica, bem como:

(i) os documentos e informações exigidos no Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, no que couber, quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842 1122
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil

e devidamente atualizados quando se tratar de ofertas públicas subsequentes; e

(ii) o laudo de avaliação de que trata o artigo 12 da Instrução CVM nº 472, no caso de primeira oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, se for o caso, com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da referida instrução, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo.

Parágrafo 2º - Observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, as subscrições serão feitas mediante assinatura do boletim de subscrição e, conforme o caso, do Compromisso de Investimento, que especificarão as condições da subscrição e integralização, e serão autenticados pela Administradora.

Parágrafo 3º - As Cotas objeto de Compromisso de Investimento somente serão passíveis de negociação no mercado secundário de bolsa de valores após sua subscrição e efetiva integralização.

Parágrafo 4º - A chamada de capital realizada pela Administradora ocorrerá mediante notificação simultânea a todos os Cotistas com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data do respectivo aporte de capital no Fundo, sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, nos termos dos respectivos boletins de subscrição, compromissos de investimento e prospecto, se houver.

Parágrafo 5º - Somente as Cotas subscritas e integralizadas farão jus às distribuições dos resultados relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata dies* a partir do mês de integralização das respectivas Cotas, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes.

Parágrafo 6º - Farão jus aos resultados distribuídos pelo Fundo, em cada mês, somente os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de Cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

Parágrafo 7º - Não será cobrada taxa de ingresso ou taxa de saída dos subscritores das Cotas, sem prejuízo do disposto no Parágrafo 1º do Artigo 40.

Parágrafo 8º - Quando de seu ingresso no Fundo no mercado primário, cada Cotista deverá assinar o Termo de Adesão a ser disponibilizado pela Administradora, anexo ao boletim de subscrição de Cotas, para o recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora ou pela Gestora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo e endereço eletrônico (*e-mail*). Caberá ao Cotista manter seus dados cadastrais atualizados junto à Administradora.

Parágrafo 9º - O ato de subscrição de Cotas do Fundo, mediante assinatura do boletim de subscrição e do Termo de Adesão, será considerado manifestação expressa do subscritor do Fundo ao teor deste Regulamento.

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842 1122
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil

CAPÍTULO XVI - DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E DE AMORTIZAÇÃO DAS COTAS

Artigo 36 - A Assembleia Geral de Cotistas ordinária deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo que ainda não tenham sido distribuídos conforme a política abaixo.

Parágrafo 1º - Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente das receitas geradas pelos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de renda fixa, deduzindo-se, obrigatoriamente, na seguinte ordem de preferência:

(i) as despesas operacionais incorridas pelo Fundo ou antecipadas para serem incorridas pelo Fundo durante tal período;

(ii) quaisquer reservas constituídas;

(iii) demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, tudo em conformidade com as disposições da Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, e deste Regulamento;

(iv) pagamentos dos valores referentes à amortização e/ou das Cotas em igualdade de condições.

Parágrafo 2º - O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados apurados segundo o regime de caixa, consubstanciados em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, observado o disposto no Artigo 37 abaixo, com relação à Reserva de Contingência.

Parágrafo 3º - Não obstante, a critério da Administradora, após recomendação da Gestora e com base em balancete intermediário mensal elaborado para fins de distribuição de rendimentos, o Fundo poderá distribuir aos Cotistas, mensalmente, os rendimentos auferidos no semestre, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

Parágrafo 4º - O percentual mínimo a que se refere o Parágrafo 2º acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo. O saldo de resultado semestral não distribuído como antecipação será pago até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao mês de fechamento dos balanços referidos no Parágrafo 2º acima.

Parágrafo 5º - Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 4º acima os titulares de Cotas do Fundo que estiverem registrados como tais no fechamento das negociações do último Dia Útil do

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842 1122
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil

mês anterior ao respectivo pagamento, devidamente subscritas e integralizadas, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das Cotas do Fundo.

Parágrafo 6º - O Fundo manterá sistema de registro contábeis, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

Artigo 37 - Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, a Administradora, a pedido da Gestora, reterá até 2% (dois por cento) do resultado apurado semestralmente pelo Fundo, nos termos deste Regulamento, até o valor máximo equivalente a 1% (um por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, para formar e manter, durante o prazo de duração do Fundo, a Reserva de Contingência.

Artigo 38 - As Cotas poderão ser amortizadas, a critério exclusivo da Gestora, a qualquer tempo, nos termos deste Regulamento, em iguais condições aos Cotistas.

Parágrafo 1º - Para fins de amortização das Cotas do Fundo será considerado o valor de Cota apurado pelo Fundo no Dia Útil imediatamente anterior ao do pagamento da respectiva parcela de amortização. O valor da Cota para fins de amortização será aquele correspondente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo dividido pelo número de Cotas emitidas em circulação no dia anterior ao do pagamento da amortização.

Parágrafo 2º - A amortização das Cotas será precedida de anúncio realizado pela Administradora, às expensas do Fundo, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os Cotistas que serão beneficiários da referida amortização.

Parágrafo 3º - Quando a data estipulada para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas não for um Dia Útil, tal pagamento será efetuado no primeiro Dia Útil seguinte, pelo valor da Cota em vigor no dia anterior ao do pagamento.

Parágrafo 4º - Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível (TED), ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

CAPÍTULO XVII - DA TRIBUTAÇÃO

Artigo 39 - Com base na legislação brasileira em vigor, o tratamento tributário aplicável ao Fundo pode ser resumido da seguinte forma:

(i) **Tributação do Fundo.** Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842 1122
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil

Fundo não sofrem tributação pelo imposto de renda na fonte, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou renda variável, caso em que estão sujeitas às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas as aplicações efetuadas pelo Fundo em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e CRI, por força da previsão contida no artigo 16-A da Lei nº 8.668/93.

O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o imposto de renda retido na fonte pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos e ganhos de capital. A compensação mencionada deverá ser efetuada proporcionalmente à participação do Cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção prevista no inciso III, do artigo 3º, da Lei nº 11.033/04. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção será considerada exclusiva de fonte.

A verificação da participação do Cotista no Fundo, para fins da compensação prevista no parágrafo anterior, será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos do Fundo, o que ocorrer primeiro.

Os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (a) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (b) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

(ii) **Tributação dos Investidores.** Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do imposto de renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). A mesma tributação aplica-se no resgate das Cotas, em caso de liquidação do Fundo.

Cumpre ressaltar que, de acordo com o inciso II, do parágrafo único, do artigo 3º, da Lei nº 11.033/04, não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. A verificação das condições para a

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842 1122
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil

isenção descritas neste parágrafo será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro, desde que o Fundo distribua, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Havendo alienação de Cotas no mercado secundário não haverá retenção de imposto na fonte, devendo o tributo ser apurado da seguinte forma, aplicando-se a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15:

(a) beneficiário pessoa física: na forma de ganho de capital quando a alienação for realizada fora do mercado de bolsa de valores ou na forma de renda variável quando a alienação ocorrer no mercado de bolsa de valores; e

(b) beneficiário pessoa jurídica: na forma de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora do mercado de bolsa de valores.

O imposto de renda pago será considerado: (y) definitivo no caso de investidores pessoas físicas que não sejam consideradas isentas, e (z) antecipação do imposto de renda sobre pessoa jurídica para os investidores pessoa jurídica. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do imposto de renda sobre pessoa jurídica, da contribuição social sobre o lucro líquido, bem como do PIS e da COFINS.

(iii) **Tributação do IOF/Títulos.** Poderá haver a incidência de imposto sobre operações de títulos e valores mobiliários à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor da operação, limitada a um percentual do rendimento, previsto em tabela própria, em caso de resgate, cessão ou repactuação das Cotas em prazo inferior ao 29º (vigésimo nono) dia da aplicação no Fundo, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota poderá ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até a alíquota máxima de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

(iv) **Tributação do IOF/Câmbio**. O IOF/Câmbio incide sobre as operações de compra e venda de moeda estrangeira. Atualmente as liquidações de operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas a alíquota de 0% (zero por cento) no ingresso e 0% na remessa.

Liquidações de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro sujeitam-se à alíquota zero, ressaltando-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo até 25% (vinte e cinco por cento).

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842 1122
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil

CAPITAL DTVM ESTRUTURAÇÃO

(v) **Tributação dos Cotistas residentes e domiciliados no exterior**. Aos Cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, e que não residirem em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado.

No caso de Cotistas residentes e domiciliados no exterior nestas condições, os ganhos de capital auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado serão isentos do imposto de renda (Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada, artigo 81, § 1º; Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, artigo 90) - exceção aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados nos termos da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.

Por sua vez, os rendimentos com as Cotas e o ganho de capital da alienação das Cotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão, auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do imposto de renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15.

Por sua vez, os Cotistas residentes e domiciliados no exterior em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento) não se beneficiam do tratamento descrito nos incisos acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao imposto de renda aplicável aos Cotistas do Fundo residentes no Brasil. Ademais, as operações em bolsa realizadas por investidores estrangeiros, residentes em paraíso fiscal, sujeitam-se também à alíquota de imposto de renda retido na fonte de 0,005% (cinco milésimos por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, artigo 63, § 3º, inciso I, alínea "b", e inciso II, alínea "c".

Parágrafo 1º - O presente Artigo, baseado na legislação em vigor no Brasil na data de aprovação deste Regulamento, traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e aos titulares de suas Cotas. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. No mesmo sentido, pode a legislação tributária ser alterada a qualquer tempo, não tendo a Administradora controle sobre tais medidas legislativas e regulamentares. Em que pese à obrigação da Administradora de comunicar os Cotistas acerca de qualquer alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo ou aos Cotistas, os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Artigo para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto Cotista do Fundo.

Parágrafo 2º - Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842 1122
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil

CAPITAL DTVM ESTRUTURAÇÃO

sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos tópicos do presente Artigo. Para os fins dos incisos "(ii)" e "(v)" do *caput* deste Artigo 39, a Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária única e exclusivamente em mercado de bolsa ou no mercado de balcão organizado administrado pela B3.

CAPÍTULO XVIII - ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 40 - Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela Administradora:

(i) a Taxa de Administração e a Taxa de Performance;

(ii) as taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

(iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento e na Instrução CVM nº 472;

(iv) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, observado o disposto no Parágrafo 1º abaixo;

(v) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

(vi) as comissões, emolumentos e quaisquer outras despesas pagas sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que eventualmente venham a compor seu patrimônio;

(vii) os honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação eventualmente imposta ao Fundo;

(viii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos "(ii)", "(iii)" e "(iv)" do Parágrafo 1º do Artigo 8º deste Regulamento;

(ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo da Administradora e/ou da Gestora no exercício de suas respectivas funções;

(x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão ou liquidação do Fundo e à

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842 1122
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil

realização da Assembleia Geral de Cotistas;

(xi) despesas decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

(xii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, conforme aplicável;

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

(xiv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Artigo 21 deste Regulamento e no artigo 25 da Instrução CVM nº 476.

Parágrafo 1º - A responsabilidade por gastos com distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para a negociação em mercado organizado de valores mobiliários, será definida no ato que aprovar a oferta em questão, podendo ser atribuída ao Fundo, aos subscritores de novas Cotas no âmbito de tais ofertas, ou aos prestadores de serviços do Fundo.

Parágrafo 2º - Correrão por conta da Administradora quaisquer despesas não previstas neste Artigo, bem como, especialmente, os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, à sua sucessora, da propriedade fiduciária desses bens ou direitos integrantes do patrimônio do Fundo, caso venha ela a renunciar a suas funções, seja descredenciada pela CVM, ou, ainda, caso entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial.

Parágrafo 3º - A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

CAPÍTULO XIX - LIQUIDAÇÃO E DISSOLUÇÃO

Artigo 41 - Caberá à Assembleia Geral de Cotistas deliberar afirmativamente pela dissolução ou liquidação do Fundo, determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar que, antes do término da liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre os Cotistas dos recursos apurados no curso da liquidação, em prazo a ser definido pela referida Assembleia Geral de Cotistas, na proporção em que os Ativos do Fundo forem sendo liquidados.

Parágrafo 1º - A liquidação do Fundo será feita, necessária e obrigatoriamente, pela Administradora e Gestora, sendo vedada à Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela transferência dessa atribuição a quem quer que seja.

Parágrafo 2º - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas, após alienação dos Ativos investidos, na proporção de suas Cotas, respeitando-se o pagamento de todas as devidas obrigações e despesas do Fundo.

Parágrafo 3º - Na hipótese de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir relatório

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842 1122
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil

CAPITAL DTVM ESTRUTURAÇÃO

sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Parágrafo 4º - As notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverão conter análise quanto a terem os valores das amortizações sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Parágrafo 5º - Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

(i) no prazo de 15 (quinze) dias, termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado sobre a liquidação do Fundo, quando for o caso, e o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ;

(ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do auditor independente.

Parágrafo 6º - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do Fundo obedecerão às regras da Instrução CVM nº 472 e da Instrução CVM nº 555, conforme aplicável.

Parágrafo 7º - Na hipótese de a Administradora encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, tais Ativos serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo 8º - No caso de constituição do condomínio referido acima, a Administradora deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos Ativos, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da Administradora perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras pertinentes ao condomínio previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 9º - Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido no Parágrafo 8º acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação, exceto Cotistas inadimplentes com suas obrigações de

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842 1122
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil

integralização de Cotas.

Parágrafo 10 - As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

Parágrafo 11 - A Administradora, na qualidade de instituição custodiante e/ou empresa por ele contratada, fará a guarda dos Ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 8º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará à Administradora e ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos Ativos aos Cotistas. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover a consignação de tais Ativos na forma do artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 12 - Após a partilha de que trata o *caput* deste Artigo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora ou do respetivo prestador de serviços.

Parágrafo 13 - Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Administradora do respectivo processo.

Parágrafo 14 - Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo seja parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no *caput* deste Artigo, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como parte dos processos.

CAPÍTULO XX - DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 42 - Todos os documentos e informações relativos ao Fundo que, por força do Regulamento ou da regulamentação aplicável, devam ficar disponíveis aos Cotistas poderão set obtidos ou consultados na sede da Administradora ou em sua página na rede mundial de computadores, conforme indicados abaixo. Adicionalmente, os documentos e informações do Fundo também poderão ser encontrados nos endereços físicos e eletrônicos da Gestora e da CVM indicados abaixo.

(i) **Administradora**

CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Rua Gomes de Carvalho, 1195, 4° andar, Vila Olímpia
04547-000 - São Paulo - SP
Telefone: +55 (11) 3842-1122

www.cmcapitalmarkets.com.br

(ii) **Gestora**

Supernova Capital Gestão de Recursos Ltda.
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.477 - 2º andar - Torre B
04538-133 - São Paulo - SP
Telefone: +55 4369-6100
www.supernovacapital.com.br

(iii) **Comissão de Valores Mobiliários - CVM**

Rio de Janeiro
Rua Sete de Setembro, 111, 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º e 34º andares, Centro
20050-901 - Rio de Janeiro - RJ
Telefone: +55 (21) 3554-8686

São Paulo
Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares, Centro
01333-010 - São Paulo - SP
Telefone: +55 (11) 2146-2000
www.cvm.gov.br

Artigo 43 - Fica eleito o Foro Central da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para resolver quaisquer litígios decorrentes deste Regulamento.

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842 1122
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil

ANEXO I - DEFINIÇÕES

Para fins deste Regulamento, os termos e expressões abaixo listados, no singular ou no plural, terão os seguintes significados:

Administradora	**CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Rua Gomes de Carvalho, 1195, 4º andar, Vila Olímpia, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04547-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.671.743/0001-19, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 13.690, de 04 de junho de 2014.
ANBIMA	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, ordinária e extraordinária.
Ativos	São o Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez, quando referidos em conjunto.
Ativos Alvo	São os ativos indicados no Artigo 4º deste Regulamento.
Ativos de Liquidez	São os ativos indicados no Artigo 7º deste Regulamento.
BACEN	Banco Central do Brasil.
B3	A B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.
CB	Tem o significado atribuído no Parágrafo 2º do Artigo 14.
CBcorrigida	Tem o significado atribuído no Parágrafo 2º do Artigo 14.
CDI	Certificados de Depósito Interfinanceiros
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.
Código ANBIMA	O Código ANBIMA de Regulação de Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, vigente a partir de 23 de maio de 2019, conforme alterado de tempos em tempos.

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842 1122
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil

Código Civil Brasileiro	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
COFINS	Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.
Compromisso de Investimento	O instrumento particular a ser celebrado pelos investidores no ato de cada subscrição de Cotas, conforme aplicável, por meio do qual o investidor se obriga a integralizar as Cotas subscritas na medida em que a Administradora apresente chamadas de capital, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no instrumento do compromisso de investimento e no Regulamento.
Cotas	Todas as Cotas de emissão do Fundo.
Cotistas	Os titulares das Cotas do Fundo.
CP	Tem o significado atribuído no Parágrafo 2º do Artigo 14.
CPajustada	Tem o significado atribuído no Parágrafo 2º do Artigo 14.
CRI	Certificados de recebíveis imobiliários.
Custodiante	**CM CAPITAL MARKETS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Rua Gomes de Carvalho, 1195, 4º andar, Vila Olímpia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04547-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.685.483/0001-30.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Dia Útil	Qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Fundo	O Supernova Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários.

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842.1122
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil

Gestora	**SUPERNOVA CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 10.790.817/0001-64, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, Bloco B, 2º andar, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04538-133, credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 10.555 de 26 de agosto de 2009.
Habite-se	Auto de conclusão da obra, é a certidão expedida pela prefeitura atestando que o imóvel foi vistoriado e atende às exigências legais estabelecidas pelo município.
IGP-M	É o Índice Geral de Preços - Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
Instrução CVM nº 400	A Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM nº 472	A Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM nº 476	A Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
Instrução CVM nº 555	A Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
Instrução Normativa RFB nº 1.585/15	A Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme alterada.
IOF/Títulos	Imposto sobre Operações Relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
IOF/Câmbio	Imposto sobre Operações Financeiras incidente sobre operações de câmbio.
Lei nº 6.404/76	A Lei nº 6.404, de 15 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 9.514/97	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, 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.
LTV	*Loan-to-value*; valor, expresso em percentual, obtido por meio da multiplicação de 100 pelo resultado da divisão (i) do saldo devedor do crédito representado por um CRI, pelo (ii) valor do bem ou direito dado em garantia do integral cumprimento das obrigações assumidas pela emissora e por terceiros garantidores, conforme aplicável, no âmbito do referido CRI.
Patrimônio Líquido	Significa o patrimônio líquido do Fundo, calculado diariamente somando-se o valor de mercado de todos os Ativos da carteira de investimento do Fundo, eventual saldo de caixa, subtraído de todas as despesas, provisões e deferimentos do Fundo, inclusive das provisões referentes à Taxa de Administração e à Taxa de Performance.
PIS	Contribuição ao Programa de Integração Social.
Política de Investimento	A política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos da seção "Política de Investimento" deste Regulamento.
Regulamento	O regulamento do Fundo, conforme alterado de tempos em tempos.
Reserva de Contingência	Reserva que poderá ser constituída para arcar com eventuais despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, nos termos do Artigo 37 do Regulamento.
Taxa de Administração	A taxa de administração devida pelo Fundo pela prestação dos serviços de administração, gestão e custódia nos termos do Capítulo VIII deste Regulamento.
Taxa de Performance	A taxa de performance devida pelo Fundo à Gestora na hipótese de atingimento do patamar de rentabilidade das Cotas previsto no Capítulo VIII deste Regulamento.
Termo de Adesão ao Regulamento	Documento por meio do qual o Cotista adere ao Regulamento e declara, dentre outras coisas, ter conhecimento dos riscos do investimento, que deve ser firmado quando de seu ingresso no Fundo.

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842 1122
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil

CAPITAL DTVM ESTRUTURAÇÃO

TVO	Termo de Verificação de Obra, documento emitido pela prefeitura após a conclusão das obras de divisão do terreno e infraestrutura em loteamentos no respectivo município, comprovando o cumprimento de todas as etapas previstas no planejamento e na autorização pelo órgão competente.

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842 1122
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil