

## **REGULAMENTO**

**DO**

**CATUAÍ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CNPJ/MF 26.502.761/0001-35**

---

## ÍNDICE

CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES .....	<b>3</b>
CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO E CONSULTORIA ESPECIALIZADA .....	<b>7</b>
CAPÍTULO III - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DA TAXA DE PERFORMANCE .....	<b>14</b>
CAPÍTULO IV - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DOS GESTORES.....	<b>18</b>
CAPÍTULO V - DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS .....	<b>20</b>
CAPÍTULO VI - DOS OBJETIVOS DO FUNDO .....	<b>20</b>
CAPÍTULO VII - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS.....	<b>20</b>
CAPÍTULO VIII - DO PATRIMÔNIO DO FUNDO .....	<b>23</b>
CAPÍTULO IX - DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS E DA REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS, DESINVESTIMENTOS E REINVESTIMENTOS .....	<b>24</b>
CAPÍTULO X - DOS FATORES DE RISCO .....	<b>28</b>
CAPÍTULO XI - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS .....	<b>35</b>
CAPÍTULO XII - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS .....	<b>38</b>
CAPÍTULO XIII - DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO .....	<b>40</b>
CAPÍTULO XIV - DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO .....	<b>43</b>
CAPÍTULO XV - DOS ENCARGOS DO FUNDO.....	<b>46</b>
CAPÍTULO XVI - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....	<b>47</b>
CAPÍTULO XVII - DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS .....	<b>48</b>
CAPÍTULO XVIII - DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS.....	<b>48</b>
CAPÍTULO XIX - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS .....	<b>52</b>

## CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

**Artigo 1.** O **CATUAI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com Prazo de Duração determinado, podendo ser prorrogado mediante deliberação de Assembleia Geral de Cotista, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

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

**“Administrador”**: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, conj. 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88;

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

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

**“Ativos Imobiliários”**: ativos majoritariamente localizados nos Estados de São Paulo e Paraná, entre os quais (a) lajes corporativas, (b) salas comerciais, (c) apartamentos/casas residenciais, (d) terrenos, (e) empreendimentos para *retrofit*, e/ou (f) quotas ou ações de sociedades de propósito específico - SPEs Imobiliárias ou sociedade por conta de participação - SCP que invistam nos ativos listados nos itens (a) a (e) acima;

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

**“B3”**: B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão;

**“BACEN”**: Banco Central do Brasil;

**“Boletim de Subscrição”**: é o Boletim de Subscrição de Cotas firmado pelo Cotista quando da subscrição de Cotas do Fundo de sua respectiva emissão, conforme abaixo especificado;

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

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

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

“**Comitê de Investimentos**”: o comitê de investimento, cuja composição, a forma e os prazos de reunião e de deliberação estão indicados neste Regulamento;

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

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

“**Cotista**”: exclusivo, o qual é investidor profissional, nos termos da regulamentação em vigor;

“**Custodiante**”: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, conj. 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88;

“**CVM**”: Comissão de Valores Mobiliários;

“**Data da 1ª Integralização de Cotas**”: data da primeira integralização de Cotas que deverá ser efetuada em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo;

“**Dia Útil**”: qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário nacionalmente ou não funcionar o mercado financeiro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou do Estado de São Paulo. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte;

“**Distribuição de Rendimentos**”: tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 65, Parágrafo 1º, deste Regulamento;

“**Escriturador**”: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, conj. 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88;

“**Evento**”: são os eventos dispostos no Parágrafo 1º do Artigo 10 deste Regulamento;

“**FATCA**”: *Foreign Account Tax Compliance Act*;

“**FII**”: Fundo de Investimento Imobiliário;

“**Fundo**”: o CATUAÍ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;

“**Gestor 1**”: ANGÁ ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 17º andar, conjuntos 172 e 174, Torre Capital Building, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.452.272/0001-05, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 9.837, de 14 de maio de 2008;

“**Gestor 2**”: CATUAÍ GESTORA DE RECURSOS LTDA., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 21º andar, conjunto 2103, sala 07, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.976.481/0001-57, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 16.525, de 06 de agosto de 2018;

“**Gestores**”: Gestor 1 e o Gestor 2, os quais realizam a gestão compartilhada da carteira do Fundo;

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

“**Instrução CVM nº 400/03**”: a Instrução nº 400 de 29 de dezembro de 2003, e suas alterações posteriores;

“**Instrução CVM nº 472/08**”: a Instrução nº 472, de 31 de outubro de 2008, e suas alterações posteriores;

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

“**Instrução CVM nº 539/13**”: a Instrução nº 539, de 13 de novembro de 2013, e suas alterações posteriores;

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

“**IPCA**”: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE;

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

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

**“Mercado Secundário”**: qualquer ambiente de negociação pública de títulos e valores mobiliários no mercado secundário;

**“Oferta”**: são as Cotas da 1ª emissão, ou seja até 100.000 (cem mil cotas) Cotas, totalizando até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais);

**“Outros Ativos”**: (a) títulos públicos federais, (b) operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais, e/ou (c) fundos de investimento que invistam preponderantemente em títulos públicos federais;

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

**“Período de Desinvestimento”**: são os 2 (dois) anos subsequentes ao Período de Investimento, podendo ser prorrogado em 1 (um) ano a exclusivo critério dos Gestores e por períodos adicionais mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotista;

**“Período de Investimento”**: são os 2 (dois) primeiros anos do Prazo de Duração;

**“Pessoa Chave”**: são as pessoas membros da equipe dos Gestores, indicadas neste Regulamento, cuja participação nas respectivas atividades do Fundo é fundamental;

**“Política de Investimento”**: política de investimento adotada pelo Fundo de que trata o Capítulo VII deste Regulamento;

**“Prazo de Duração”**: 4 (quatro) anos, sendo os 2 (dois) primeiros anos de Período de Investimento e 2 (dois) anos subsequentes de Período de Desinvestimento, podendo ser prorrogado o Período de Desinvestimento e, portanto, o prazo de duração do Fundo em 1 (um) ano a exclusivo critério dos Gestores e sendo eventuais prorrogações adicionais realizadas mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotista;

**“Proposta de Desinvestimento”**: qualquer proposta de desinvestimento para alienação de Ativos Imobiliários;

**“Proposta de Investimento”**: qualquer proposta de investimento para aquisição de Ativos Imobiliários;

**“Regulamento”**: o presente regulamento do Fundo;

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

**“Taxa de Administração”**: tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 9 deste Regulamento; e

**“Taxa de Performance”**: tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 10 deste Regulamento.

**Parágrafo 2º.** O Fundo destina-se exclusivamente ao Cotista, investidor profissional, nos termos do Artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539/13.

## CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

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

**Parágrafo 1º.** O Administrador é instituição financeira participante aderente ao FATCA com Global Intermediary Identification Number (“GIIN”) HL73EA.00000.LE.076.

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

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

- I. providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais Ativos Imobiliários:
  - a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio único e exclusivo do Fundo;
  - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
  - c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
  - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
  - f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.
- II. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
  - b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotista, e registro de acesso do Cotista que participar da Assembleia Geral de Cotista por teleconferência, videoconferência ou pela rede mundial de computadores;
  - c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
  - d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
  - e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, do(s) Representante(s) do Cotista e dos demais prestadores de serviços previstos nos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08 que, eventualmente, venham a ser contratados.
- III. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- IV. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- V. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;
- VI. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;
- VII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;
- VIII. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e neste Regulamento;
- IX. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- X. observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotista;



- XI. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;
- XII. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo;
- XIII. deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos da legislação vigente;
- XIV. informar à CVM a Data da 1ª Integralização de Cotas, no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência; e
- XV. agir como árbitro para solucionar eventuais conflitos entre os Gestores que a estrutura de cogestão do Fundo pode gerar.

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

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

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

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

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

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos ao Cotista sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. aplicar no exterior os recursos captados no País;
- VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VII. vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelo Cotista;

- VIII. prometer rendimentos predeterminados ao Cotista;
- IX. sem prejuízo do disposto no Artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotista, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Cotista que detenha participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos do Parágrafo 3º do Artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o Representante do Cotista, ou entre o Fundo e o empreendedor do empreendimento imobiliário;
- X. constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. realizar operações com derivativos; e
- XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

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

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

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

**Artigo 5.** A gestão da carteira do Fundo é realizada de forma compartilhada entre os Gestores, que atuam de forma especializada em mercados específicos, com autonomia e discricionariedade para determinar a alocação dos ativos do Fundo de acordo com suas respectivas atribuições, conforme descritas abaixo e no contrato de gestão da carteira do Fundo celebrado entre o Fundo e os Gestores.

**Parágrafo 1º.** O Gestor 1 será responsável pela gestão do portfólio de Outros Ativos do Fundo. O Gestor 1 tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira de Outros Ativos integrantes do seu patrimônio, a fim de fazer cumprir os seus objetivos, empregando, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios,

observadas (i) as limitações deste Regulamento; (ii) o que for decidido nas Assembleias Gerais de Cotista e pelo Comitê de Investimentos; e (iii) a aplicar a legislação em vigor.

**Parágrafo 2º.** O Gestor 2 será responsável pela gestão do portfólio de Ativos Imobiliários do Fundo. O Gestor 2 tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos Imobiliários integrantes do seu patrimônio, em especial dos imóveis e dos contratos a eles relativos, a fim de fazer cumprir os seus objetivos, empregando, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, observadas (i) as limitações deste Regulamento; (ii) o que for decidido nas Assembleias Gerais de Cotista e pelo Comitê de Investimentos; e (iii) a aplicar a legislação em vigor.

**Parágrafo 3º.** As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pelos Gestores, observadas as atribuições de cada um. Os Gestores são solidariamente responsáveis pela gestão da carteira do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 555/14. A estrutura de cogestão permite a utilização das expertises adjacentes e complementares de cada um dos Gestores aplicadas ao Fundo, de forma a otimizar sua gestão. Ressalta-se que a estrutura de cogestão pode, excepcionalmente, gerar uma situação de potencial conflito entre os Gestores em razão de decisões de investimento divergentes e, para tanto o Administrador fica autorizado a agir como árbitro para solucionar eventuais conflitos.

**Artigo 6.** Conforme disposto no Parágrafo 1º do Artigo 5 acima, cabe ao Gestor 1 realizar a gestão profissional dos Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os referidos Outros Ativos, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.

**Parágrafo 1º.** Caberá ao Gestor 1 a decisão sobre a aplicação de recursos do Fundo (enquanto não investido em Ativos Imobiliários ou distribuído aos Cotistas) em Outros Ativos.

**Parágrafo 2º.** Cabe ao Gestor 1 a realização das seguintes atividades:

- I. análise e estruturação de investimentos em Outros Ativos para o Fundo;
- II. assinatura de todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Outros Ativos, em nome do Fundo;
- III. monitoramento de investimentos do Fundo em Outros Ativos;
- IV. execução de estratégias de desinvestimento relacionadas aos Outros Ativos detidos pelo Fundo;
- V. revisão dos relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhamentos relativos aos ativos e passivos integrantes da carteira do Fundo, elaborados pelo Gestor 2; e

VI. votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Outros Ativos detidos pelo Fundo, sempre no melhor interesse do Cotista e envidando máximos esforços para na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor ao Fundo, de acordo com o Parágrafo abaixo.

**Parágrafo 3º.** O Gestor 1 adota política de exercício de direito de voto em assembleias referentes aos Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, de forma diligente com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, mediante a observância de sua política de voto disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do Gestor 1: <http://www.angaasset.com.br>.

**Parágrafo 4º.** O Gestor 1 deverá alocar as Pessoas Chave de sua equipe, própria ou terceirizada, em tarefas diretamente relacionadas às atividades prestadas ao Fundo, os quais não serão remunerados às expensas do Fundo, sendo as pessoas indicadas abaixo:

NOME COMPLETO	CPF/MF	RG
Frederico de Souza Lima	147.446.038-07	19755586
Luis Felipe Ortiz Jafet	298.788.678-03	33120140-9

**Parágrafo 5º.** Na hipótese de qualquer das Pessoas Chave da equipe do Gestor 1 deixar de exercer a atividade junto ao Fundo por qualquer motivo, incluindo, mas não limitando a, demissão voluntária, demissão involuntária, com ou sem justa causa, falecimento, doença ou qualquer outro motivo de força maior, o Gestor 1 deverá, no prazo de 60 (sessenta) dias consecutivos, indicar substituto da Pessoa Chave para aprovação pela Assembleia Geral de Cotista que deverá contar com experiência compatível com a função.

**Parágrafo 6º.** Caso a Assembleia Geral de Cotista não aprove o substituto da Pessoa Chave, a mesma Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar pela suspensão de novos investimentos pelo Fundo com a liquidação antecipada do Fundo.

**Artigo 7.** Nos termos do Parágrafo 2º do Artigo 5, o Gestor 2, no âmbito das atividades de gestão do Fundo, será o responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Imobiliários, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento e de acordo com as orientações do Comitê de Investimentos.

**Parágrafo 1º.** Cabe ao Gestor 2 a realização das seguintes atividades:

- I. análise e estruturação de investimentos em Ativos Imobiliários para o Fundo;
- II. assinatura de todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários, em nome do Fundo;

- III. gerenciamento de processos relacionados à securitização de créditos imobiliários oriundos de Ativos Imobiliários do Fundo, a ser executada por meio de terceiros contratados pelo Fundo, conforme o caso;
- IV. monitoramento de investimentos do Fundo em Ativos Imobiliários;
- V. execução de estratégias de desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo;
- VI. análise das Propostas de Investimento, reinvestimento e/ou Proposta de Desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários aprovada pelo Comitê de Investimento;
- VII. elaboração dos relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhamentos relativos aos ativos e passivos integrantes da carteira do Fundo, e envio para revisão do Gestor 1;
- VIII. envio ao Cotista os relatórios de que trata o inciso anterior, após a revisão do Gestor 1;
- IX. apresentação de propostas de emissão de novas Cotas, sujeitas à aprovação da Assembleia Geral de Cotista;
- X. origem e diligência de investimentos em Ativos Imobiliários;
- XI. assessoramento ao Administrador, conforme o caso, em quaisquer questões relativas aos investimentos imobiliários realizados pelo Fundo, bem como elaboração de Propostas de Investimento, reinvestimento e/ou Propostas de Desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários para discussão no Comitê de Investimento, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento;
- XII. planejamento para aquisições de Ativos Imobiliários;
- XIII. participação nas diligências jurídicas e técnicas para aquisições dos Ativos Imobiliários pelo Fundo, bem como na seleção, definição e acompanhamento dos prestadores de serviços, tais como construtoras, gerenciadoras e empresas de assessoria técnica;
- XIV. recomendação de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de seu valor;
- XV. assessorar e participar, conjuntamente com o Administrador, em todas as reuniões do Comitê de Investimentos e Assembleias Geral de Cotista do Fundo, votando em quaisquer deliberações, observado o disposto no Regulamento do Fundo;
- XVI. originar, analisar e recomendar oportunidades de investimento e desinvestimento para o Fundo;
- XVII. reportar mensalmente, ou quando solicitado pelo Administrador, ou quando ocorrência de fato relevante relacionado aos Ativos Imobiliários que compõem o patrimônio do Fundo, ou de mercado local ou internacional que venham afetar positivamente ou negativamente os investimentos realizados pelo Fundo, bem como o comportamento dinâmico do mercado imobiliário em relação ao Ativos Imobiliários que compõe o patrimônio do Fundo; e
- XVIII. votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, sempre no melhor interesse do Cotista e envidando máximos esforços para na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor ao Fundo, de acordo com o Parágrafo abaixo.

**Parágrafo 2º.** O Gestor 2 adota política de exercício de direito de voto em assembleias referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, de forma diligente com o objetivo de preservar os interesses

do Fundo, mediante a observância de sua política de voto disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do Gestor 2: <http://www.catuaiasset.com.br/>.

**Parágrafo 3º.** O Gestor 2 deverá alocar as Pessoas Chave de sua equipe em tarefas diretamente relacionadas às atividades prestadas ao Fundo, os quais não serão remunerados às expensas do Fundo, sendo as pessoas indicadas abaixo:

NOME COMPLETO	CPF/MF	RG
Alfredo Khouri Jr.	022.179.119-10	5806535-8
Pedro Henrique Buffara van den Berg	055.789.749-10	67878973

**Parágrafo 4º.** Na hipótese de qualquer das Pessoas Chave da equipe do Gestor 2 deixar de exercer a atividade junto ao Fundo por qualquer motivo, incluindo, mas não limitando a, demissão voluntária, demissão involuntária, com ou sem justa causa, falecimento, doença ou qualquer outro motivo de força maior, o Gestor 2 deverá, no prazo de 60 (sessenta) dias consecutivos, indicar substituto da Pessoa Chave para aprovação pela Assembleia Geral de Cotista que deverá contar com experiência compatível com a função.

**Parágrafo 5º.** Caso a Assembleia Geral de Cotista não aprove o substituto da Pessoa Chave, a mesma Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar pela suspensão de novos investimentos pelo Fundo com a liquidação antecipada do Fundo.

**Artigo 8.** Aos Gestores são aplicáveis as vedações de que trata o Artigo 4 acima.

### CAPÍTULO III - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DA TAXA DE PERFORMANCE

**Artigo 9.** Pela administração, gestão, custódia, escrituração de Cotas e consultoria imobiliária do Fundo e demais serviços previstos no Artigo 29 da Instrução CVM nº 472/08, o Fundo pagará, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração (“Taxa de Administração”) equivalente a:

- I. Durante o Período de Investimento do Fundo, o somatório dos seguintes valores:
  - a) 1,00% (um por cento) ao ano calculado sobre o Capital Comprometido do Cotista; e
  - b) 1,00% (um por cento) ao ano calculado sobre o Patrimônio Líquido do Fundo considerando para tanto os valores efetivamente integralizados pelo Cotista no Fundo, ou seja, o cálculo considerará os valores disponíveis no Fundo, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.
- II. Durante o Período de Desinvestimento do Fundo, 2,00% (dois por cento) ao ano calculado sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.

**Parágrafo 1º.** Não obstante o disposto no *caput* deste Artigo, será devida uma Taxa de Administração mínima mensal aos prestadores dos serviços ali mencionados, no valor de R\$ 26.500,00 (vinte e seis mil e quinhentos reais), somente caso os percentuais indicados no *caput* deste Artigo resultarem em uma remuneração inferior que a remuneração mensal mínima. Esta regra não será aplicável no período pré-operacional do Fundo, sendo pré-operacional o período compreendido entre o registro de funcionamento do Fundo pela CVM e a data em que ocorra a primeira integralização de Cotas no Fundo. O valor da Taxa de Administração mínima mensal será reajustado anualmente, de acordo com a variação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M/FGV no período.

**Parágrafo 2º.** A Taxa de Administração será assim dividida entre os prestadores de serviços do Fundo:

- I. Pelos serviços de administração e custódia, o Administrador fará jus à remuneração de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano descontada da Taxa de Administração prevista no item I (b) durante o Período de Investimento e no item II durante o período de desinvestimento. Para fins do cálculo da remuneração do Administrador prevista nesta alínea, sua remuneração mínima mensal será no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), somente caso os percentuais indicados nesta alínea resultarem em uma remuneração inferior que a remuneração mensal mínima ora estabelecida, devendo ser ela descontada daquela prevista no Parágrafo 1º deste Artigo;
- II. Pelos serviços de escrituração de Cotas, o Administrador fará jus à remuneração fixa mensal no valor de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) descontada da Taxa de Administração prevista no item I (a) durante o Período de Investimento e no item II durante o Período de Desinvestimento, bem como descontada da remuneração mínima mensal prevista no Parágrafo 1º deste Artigo;
- III. Pelos serviços de gestão, o Gestor 1 fará jus à remuneração de 0,40% (quarenta décimos por cento) ao ano descontada da Taxa de Administração prevista no item I (a) durante o Período de Investimento e no item II durante o Período de Desinvestimento, observada a remuneração máxima do Gestor 1 de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). Para fins do cálculo da remuneração do Gestor 1, sua remuneração mínima mensal será no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), somente caso os percentuais indicados nesta alínea resultarem em uma remuneração inferior que a remuneração mensal mínima ora estabelecida, devendo ser ela descontada daquela prevista no Parágrafo 1º deste Artigo; e
- IV. Pelos serviços de gestão, o Gestor 2 fará jus à remuneração excedente da Taxa de Administração prevista no *caput* deste Artigo, quando subtraídos os valores estabelecidos nas alíneas I, II e III acima.

**Parágrafo 3º.** A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente na base 1/252 (um, duzentos e cinquenta e dois avos) sobre o valor do Patrimônio Líquido do Dia Útil anterior, e será paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente. Todos os impostos incidentes sobre as remunerações previstas neste Artigo, incluindo, mas não se limitando a ISS, PIS, COFINS, CSLL e IRRF, serão acrescidos aos valores a serem pagos pelo Fundo, observado que os percentuais limite da Taxa de



Administração dispostos nos itens I e II do caput deste Artigo, já incluem todos os tributos incidentes sobre as remunerações.

**Parágrafo 4º.** O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo fundo aos prestadores de serviços contratados.

**Parágrafo 5º.** Caso o somatório das parcelas a que se refere o Parágrafo 4º acima, exceda o montante total da Taxa de Administração fixada neste Regulamento, correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

**Parágrafo 6º.** Caso haja a necessidade de prorrogação do Prazo de Duração pela Assembleia Geral de Cotista para o desinvestimento dos Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo, durante o período de referida prorrogação a Taxa de Administração devida passará a observar somente os valores mínimos dispostos no Parágrafo 1º deste Artigo, sendo que os prestadores de serviços do Fundo permanecerão no exercício de suas respectivas funções, salvo decisão diversa da Assembleia Geral de Cotista. Para fins da prorrogação de que trata este Parágrafo, não se considera o prazo adicional de 1 (um) ano de prorrogação que poderá ocorrer a critério dos Gestores, nos termos da definição de Prazo de Duração deste Regulamento.

**Artigo 10.** Além da Taxa de Administração, será cobrada do Fundo uma Taxa de Performance que remunerará os Gestores. A Taxa de Performance será apurada e calculada, nos termos do Parágrafo 1º abaixo, individualmente em relação ao Cotista, e corresponderá a 20% (vinte por cento) do valor que exceder a variação do IPCA acrescido de 7% (sete por cento) ao ano, já deduzidas todas as demais despesas do Fundo, inclusive a Taxa de Administração.

**Parágrafo 1º.** A Taxa de Performance será calculada e provisionada diariamente e o pagamento da Taxa de Performance será realizado quando da ocorrência dos seguintes Eventos (i) término do Prazo de Duração do Fundo ou da prorrogação aprovada pela Assembleia Geral de Cotista; (ii) liquidação antecipada do Fundo; e/ou (iii) substituição ou destituição do Gestor 1 e/ou do Gestor 2, observado o disposto no Parágrafo 4º deste Artigo. A Taxa de Performance será devida ainda que ocorra a entrega de Ativos Imobiliários ao Cotista.

**Parágrafo 2º.** A Taxa de Performance deverá ser paga pelo Fundo ao Gestor 1 e ao Gestor 2 no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após a ocorrência de qualquer das hipóteses previstas no Parágrafo 1º acima.

**Parágrafo 3º.** Não obstante o disposto no Parágrafo 2º acima, no caso de ocorrência do Evento listado no item (iii) do Parágrafo 1º acima, o valor da Taxa de Performance será provisionado e calculado considerando o disposto no Parágrafo 7º deste Artigo, e será paga tão logo o Fundo tenha recursos em caixa suficientes para efetuar o pagamento.



**Parágrafo 4º.** Salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotista, o Gestor 1 e/ou o Gestor 2, conforme aplicável, não fará jus ao recebimento da Taxa de Performance decorrente do Evento listado no item (iii) do Parágrafo 1º acima, caso a substituição ou destituição do Gestor 1 e/ou o Gestor 2, conforme aplicável, se dê por justa causa ou caso a saída do Gestor 1 e/ou do Gestor 2 corra por pedido de renúncia.

**Parágrafo 5º.** Caso o saldo disponível no Fundo não seja suficiente para o pagamento da Taxa de Performance na data prevista, o Administrador, mediante recomendação do Gestor 2, poderá chamar o Cotista para que realize novos aportes de capital no Fundo, para que seja realizado o pagamento da Taxa de Performance devida. Esta chamada de capital poderá ocorrer antes da data prevista para a realização do pagamento da Taxa de Performance, caso já seja de conhecimento dos Gestores a informação sobre a insuficiência de caixa no Fundo para arcar com tal despesa.

**Parágrafo 6º.** O direito de recebimento da Taxa de Performance independe (a) de restituição ou amortização ao Cotista de qualquer valor investido ou acréscimos; e (b) do pagamento efetivo de remuneração, a qualquer título, por parte de qualquer Ativo Imobiliário ao Fundo ou ao Cotista. Fica o Administrador autorizado a realizar provisão para pagamento da Taxa de Performance.

**Parágrafo 7º.** No caso do Evento listado no item (iii) do Parágrafo 1º acima, para fins do cálculo da Taxa de Performance, os Ativos Imobiliários serão avaliados através de Laudo de Avaliação elaborado por uma das seguintes empresas especializadas Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle ou Engebanc, a ser selecionada pelo Gestor 2 com base na proposta com menor preço apresentada pelas 3 (três) empresas especializadas acima indicadas. O Laudo de Avaliação será contratado e pago pelo Administrador em nome do Fundo e aprovado pela Assembleia Geral de Cotista. Para os fins do Laudo de Avaliação de que trata este Parágrafo, será considerado o valor de mercado dos Ativos Imobiliários que ainda estiverem na carteira do Fundo, independentemente do valor da posterior alienação dos respectivos Ativos Imobiliários pelo Fundo.

**Parágrafo 8º.** As avaliações dos Ativos Imobiliários serão sempre realizadas por sociedades idôneas e especializadas no segmento imobiliário, sendo que o Laudo de Avaliação será utilizado para a reprecificação dos ativos da carteira do Fundo, bem como para fins do cálculo da Taxa de Performance de que trata o Parágrafo 7º acima.

**Parágrafo 9º.** Cada um dos Gestores deixará de fazer jus à sua remuneração de parcela da Taxa de Administração vincendas ou Taxa de Performance, nas hipóteses de destituição ou substituição por justa causa, conforme aprovadas pela Assembleia Geral de Cotista. Para fins do disposto acima, são hipóteses de destituição ou substituição de cada um dos Gestores por justa causa, exclusivamente as a seguir listadas, cabendo ao respectivo Gestor prestar informações ao Cotista na referida Assembleia Geral de Cotista em que será deliberada a ocorrência ou não de cada uma das hipóteses a seguir previstas, sendo garantido ao respectivo Gestor o direito de contraditar as alegações de justa causa e apresentar, por si ou por terceiro

contratado, defesa às alegações de justa causa: (a) comprovada ação do respectivo Gestor imbuída de dolo ou fraude; (b) condenação definitiva do Gestor em questão pela CVM por prática de infração grave, conforme legislação em vigor, que, comprovadamente, cause relevante e material prejuízo ao respectivo Gestor; (c) decretação de falência do Gestor em questão ou pedido por este de recuperação judicial deferida, ou, ainda, caso o referido Gestor apresente fortes e evidentes indícios de que não poderá arcar com suas obrigações e quitar seus passivos; e (d) descumprimento pelo Gestor em referência das obrigações e deveres assumidos na forma deste Regulamento e do contrato firmado entre os Gestores e o Fundo para a prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo.

**Parágrafo 10º.** A destituição de um dos Gestores por justa causa em nada afetará a permanência do outro Gestor como prestador de serviços ao Fundo, e vice-versa.

**Artigo 11.** Não serão cobradas taxa de ingresso e/ou de saída do Fundo.

#### **CAPÍTULO IV - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DOS GESTORES**

**Artigo 12.** O Administrador e/ou o Gestor 1 e/ou o Gestor 2 poderão renunciar à administração e à gestão do Fundo, respectivamente e individualmente, mediante aviso prévio de, no mínimo, 60 (sessenta) dias endereçado ao Cotista e à CVM.

**Parágrafo 1º.** A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador e/ou cada um dos Gestores, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

**Parágrafo 2º.** Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotista, a se realizar no prazo de até 10 (dez) dias, para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado ao Cotista, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotista para tal fim. No caso de renúncia ou descredenciamento de um dos Gestores, a Assembleia Geral de Cotistas poderá aprovar a cumulação de funções pelo Gestor remanescente, sujeita a concordância desde último.

**Parágrafo 3º.** No caso de renúncia, o Administrador e/ou o Gestor 1 e/ou o Gestor 2 deverão permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotista e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotista que eleger seus substitutos e o sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

**Parágrafo 4º.** Caso (i) a Assembleia Geral de Cotista não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador e/ou gestor na data de sua realização, ou (ii) o novo administrador e/ou gestor não sejam efetivamente empossados nos respectivos cargos no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotista que o elegerem, o Administrador e/ou respectivo Gestor deverão permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo administrador e/ou o novo gestor sejam empossados nos cargos. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

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

**Parágrafo 6º.** O Administrador e/ou o Gestor 1 e/ou o Gestor 2 responderão pelos prejuízos causados ao Cotista quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e/ou deste Regulamento, desde que devidamente comprovados, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões de qualquer terceiro contratado.

**Parágrafo 7º.** No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotista no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

**Parágrafo 8º.** Se a Assembleia Geral de Cotista não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

**Parágrafo 9º.** O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 3º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotista deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotista, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

**Parágrafo 10º.** Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

**Parágrafo 11º.** Em qualquer caso que o Gestor 2 deixar de prestar serviços ao Fundo, deverá ser providenciada a imediata alteração na denominação do Fundo de modo a excluir a denominação do Gestor 2 da denominação do Fundo.

## CAPÍTULO V - DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

**Artigo 13.** As atividades de custódia, tesouraria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, assim como as atividades de escrituração das Cotas do Fundo serão realizadas pelo Custodiante.

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

**Artigo 15.** Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados ao Cotista quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

## CAPÍTULO VI - DOS OBJETIVOS DO FUNDO

**Artigo 16.** É objetivo do Fundo proporcionar ao Cotista a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo VII abaixo, preponderantemente por meio de investimentos nos Ativos Imobiliários. Tais investimentos deverão ser rentabilizados mediante o aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo (a) da valorização dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos, e (b) da alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e pela regulamentação expedida pela CVM.

**Parágrafo Único:** O Fundo poderá emitir novas Cotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotista, nos termos do item “IV”, Parágrafo 1º, Artigo 34 abaixo.

## CAPÍTULO VII - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

**Artigo 17.** O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição de Ativos Imobiliários. Os recursos restantes à aquisição de Ativos Imobiliários, serão investidos em Outros Ativos e utilizados para o pagamento de despesas do Fundo previstas no Artigo 60 abaixo.

**Parágrafo 1º.** Até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser investido em Ativos Imobiliários.

**Parágrafo 2º.** O Fundo não poderá deter mais de 25% (vinte e cinco por cento) do Capital Comprometido pelo Cotista em um único Ativo Imobiliário, salvo durante o Período de Desinvestimento em que o Fundo poderá deter até 100% (cem por cento) do Capital Comprometido pelo Cotista e/ou do Patrimônio Líquido em

um único Ativo Imobiliário. Durante o Período de Desinvestimento, os Ativos Imobiliários poderão não ser majoritariamente localizados nos Estados de São Paulo e Paraná. Não estão incluídas neste percentual eventuais despesas e emolumentos referentes à aquisição do Ativo Imobiliário. O limite de concentração estabelecido neste Parágrafo deverá ser verificado pelo Administrador e/ou pelo Gestor 2 antes de qualquer aquisição de Ativos Imobiliários pelo Fundo.

**Parágrafo 3º.** O valor mínimo de investimento pelo Fundo em um Ativo Imobiliário é de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), não incluídas neste valor eventuais despesas e emolumentos referentes à aquisição do Ativo Imobiliário.

**Parágrafo 4º.** O Fundo é um fundo de investimento imobiliário genérico, sem um Ativo Imobiliário específico para investimento de seu Patrimônio Líquido, de forma que os recursos do Fundo serão aplicados pelo Administrador, por ordem do Gestor 2, observada a recomendação do Comitê de Investimento sobre os dados apresentados pelo Gestor 2, à medida que este identifique Ativos Imobiliários para integrar o patrimônio do Fundo, sempre em observância da Política de Investimento.

**Parágrafo 5º.** Para o atendimento à sua Política de Investimento, o Fundo poderá adquirir quaisquer direitos reais sobre bens imóveis.

**Parágrafo 6º.** O Fundo poderá co-investir com terceiros nos Ativos Imobiliários desde que tenha poder de veto nas decisões estratégicas referentes ao Ativo Imobiliário.

**Parágrafo 7º.** O Fundo poderá investir em imóveis gravados com ônus reais podendo, inclusive, dar o imóvel em garantia a título de alienação fiduciária ao proprietário que alienar imóvel ao Fundo, até que ocorra a quitação do preço acordado pela aquisição do referido imóvel.

**Parágrafo 8º.** A alteração da Política de Investimento dependerá de alteração ao presente Regulamento e de aprovação do Cotista.

**Artigo 18.** Os Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo não poderão ser vendidos ou permutados ao Gestor 1 ou Gestor 2 pelo Fundo, ou ainda com pessoas ligadas ao Gestor 1 ou ao Gestor 2, exceto mediante aprovação expressa da Assembleia Geral de Cotista.

**Parágrafo 1º.** O Gestor 1 e o Gestor 2, bem como seus respectivos sócios, não poderão realizar investimentos nos Ativos Imobiliários, diretamente ou por meio de outros veículos de investimento de que participem como investidores, sem apresentá-los previamente para o Comitê de Investimentos para avaliar potencial investimento pelo Fundo. A vedação disposta neste Parágrafo não se aplica para investimentos realizados por outros veículos de investimento de que participem como investidores o Gestor 1 e/ou o Gestor 2 e/ou seus

respectivos sócios, desde que a participação direta ou indireta deles, conjuntamente, represente 49% (quarenta e nove por cento) ou menos no respectivo veículo.

**Parágrafo 2º.** Caso o Comitê de Investimentos rejeite um potencial investimento em um Ativo Imobiliário a ele apresentado, o Gestor 1 ou o Gestor 2 poderão investir em referido Ativo Imobiliário, diretamente ou por meio de outros veículos de investimento de que participem como investidores ou como prestadores de serviços, desde que não seja a parte que vetou o investimento pelo Fundo.

**Artigo 19.** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, os Gestores e o Administrador, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotista.

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

- I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, dos Gestores ou de pessoas a eles ligadas;
- II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, os Gestores ou pessoas a eles ligadas, observado o disposto no Artigo 18 acima;
- III. a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, dos Gestores ou pessoas a eles ligadas, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas aos Gestores ou ao Administrador para prestação dos serviços abaixo referidos: (a) distribuição de Cotas, exceto o da primeira distribuição de Cotas do Fundo, (b) consultoria especializada, envolvendo as atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; (d) empresa especializada para prestar atividades de construção, reforma e/ou beneficiamento dos Ativos Imobiliários que integrem a carteira do Fundo; e (e) formador de mercado para as Cotas do Fundo; e
- V. a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, dos Gestores ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no Parágrafo Único do Artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08.

**Parágrafo 2º.** Consideram-se pessoas ligadas:

- I. a sociedade controladora ou sob controle dos Gestores, do Administrador, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

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

**Parágrafo 3º.** Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor do empreendimento imobiliário, desde que não seja pessoa ligada aos Gestores e ao Administrador.

**Artigo 20.** As hipóteses de conflito de interesses listadas no Artigo 19 deste Regulamento refletem a Instrução CVM nº 472/08. Caso as hipóteses de conflito de interesses previstas na Instrução CVM nº 472/08 venham a ser alteradas, o Administrador está autorizado a promover a alteração deste Regulamento para que sejam previstas as hipóteses descritas no referido normativo.

## **CAPÍTULO VIII - DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

**Artigo 21.** Poderão constar do patrimônio do Fundo:

- I. Ativos Imobiliários; e
- II. Outros Ativos.

**Parágrafo 1º.** É vedada a realização de operações com derivativos.

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

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

**Artigo 22.** Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deverá ser aplicada em Outros Ativos.

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

**Artigo 23.** Não existe qualquer promessa do Fundo, do Gestor 1, do Gestor 2 e/ou do Administrador acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

**Artigo 24.** A rentabilidade que o Fundo buscará atingir não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ao Cotista.

**Parágrafo Único.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor 1, e do Gestor 2 ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

## **CAPÍTULO IX - DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS E DA REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS, DESINVESTIMENTOS E REINVESTIMENTOS**

**Artigo 25.** O Fundo terá um Comitê de Investimentos, que terá as seguintes funções e atribuições com o intuito de auxiliar a gestão da carteira do Fundo:

- I. discutir metas e diretrizes de investimento do Fundo;
- II. deliberar sobre eventual contratação de serviços de gestão e/ou consultoria de obra para Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo e a contratação do respectivo prestador de serviços;
- III. deliberar sobre as Propostas de Investimento e/ou sobre as Propostas de Desinvestimento, aprovando ou não as referidas propostas e encaminhando para chancela final dos Gestores, observadas as atribuições previstas neste Regulamento; e
- IV. dirimir questões relativas a conflitos de interesse relacionados às deliberações das Propostas de Investimento e Propostas de Desinvestimento, hipóteses em que o(s) membro(s) do Comitê de Investimentos que representa(m) a parte que possa estar envolvida no potencial conflito deve(m) se abster de votar.

**Artigo 26.** O Comitê de Investimentos será composto por 4 (quatro) membros, cujo mandato será igual ao Prazo de Duração do Fundo, admitida a reeleição, devendo a eleição ou substituição dos membros do Comitê de Investimentos ser realizada mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 1º.** O Administrador convocará, na data de constituição do Fundo, a primeira Assembleia Geral de Cotista para eleição dos membros do Comitê de Investimentos e dos respectivos suplentes, nos termos deste Artigo 26, devendo essa Assembleia Geral de Cotista, inclusive, nomear o presidente do Comitê de Investimentos.



**Parágrafo 2º.** Os membros do Comitê de Investimento serão eleitos da seguinte forma: 1 (um) membro e respectivo suplente serão eleitos pelo Gestor 1, 1 (um) membro e respectivo suplente serão eleitos pelo Gestor 2 e 2 (dois) membros e respectivos suplentes serão indicados pelo Cotista, observada a política de voto do representante do Cotista.

**Parágrafo 3º.** Os membros do Comitê de Investimentos não receberão qualquer remuneração do Fundo pelo exercício de suas funções.

**Artigo 27.** Caberá ao presidente do Comitê de Investimentos (i) conduzir as reuniões do Comitê de Investimentos e (ii) nomear o secretário das reuniões do Comitê de Investimentos, dentre outras atribuições designadas neste Regulamento.

**Artigo 28.** O Comitê de Investimentos se reunirá sempre que assim exigirem os interesses sociais do Fundo, mediante convocação de qualquer membro do Comitê de Investimentos, com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis para a primeira convocação e de 1 (um) Dia Útil para a segunda convocação, sendo admitido que a segunda convocação da reunião do Comitê de Investimentos seja providenciada juntamente com a primeira convocação.

**Parágrafo 1º.** A convocação será realizada por qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelos membros do Comitê de Investimentos seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail), sendo a convocação dispensada quando estiverem presentes à reunião todos os membros do Comitê de Investimentos.

**Parágrafo 2º.** As reuniões do Comitê de Investimentos serão validamente instaladas com o *quórum* de, no mínimo, maioria simples de seus membros votantes, presencial ou por meio remoto de comunicação.

**Parágrafo 3º.** As reuniões do Comitê de Investimentos que ocorrerem por meio remoto de comunicação poderão ser realizadas exclusivamente das seguintes formas: (i) teleconferência; (ii) videoconferência; (iii) pela rede mundial de computadores, mediante a disponibilização de salas com acesso restrito. No caso de utilização de meio remoto de comunicação por teleconferência, videoconferência ou rede mundial de computadores, devem ser tomadas as medidas técnicas necessárias para assegurar a autenticidade e veracidade das manifestações, podendo os Gestores utilizar para tal finalidade a atribuição de senha de acesso ou gravação da teleconferência e/ou videoconferência, conforme o caso.

**Parágrafo 4º.** Cada membro do Comitê de Investimentos terá direito a 1 (um) voto nas deliberações do Comitê de Investimentos, sendo que as decisões Propostas de Investimento e Propostas de Desinvestimento serão tomadas em reunião por maioria de membros integrantes do Comitê de Investimentos. Os membros e

respectivos suplentes do Comitê de Investimentos eleitos pelo Gestor 1 e pelo Gestor 2 terão direito de veto nas decisões do Comitê de Investimentos.

**Parágrafo 5º.** Todos os membros do Comitê de Investimentos deverão informar por escrito aos demais integrantes do Comitê de Investimentos, aos Gestores e ao Administrador sobre qualquer situação ou potencial situação de conflito de interesses com o Fundo, imediatamente após tomar conhecimento dela, abstendo-se de participar de quaisquer discussões que envolvam a matéria na qual tenham conflito.

**Parágrafo 6º.** Para o bom desempenho do Comitê de Investimentos, o Gestor 2 enviará aos membros do Comitê de Investimentos, com, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis de antecedência, o material necessário à avaliação da ordem do dia de cada reunião do Comitê de Investimentos, desde que as pessoas que tiverem solicitado a convocação da reunião tenham disponibilizado tal matéria em tempo hábil.

**Parágrafo 7º.** O secretário de cada reunião do Comitê de Investimentos (i) lavrará a ata da respectiva reunião, a qual deverá ser obrigatoriamente assinada por todos os membros presentes à reunião; e (ii) disponibilizará cópia da ata ao Administrador em até 2 (dois) Dias Úteis da data da realização da respectiva reunião. O Administrador deverá arquivar as atas de cada reunião do Comitê de Investimentos durante todo o Prazo de Duração do Fundo.

**Parágrafo 8º.** As deliberações do Comitê de Investimentos poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta, telex, telegrama, correio eletrônico (*e-mail*) ou fac-símile, todos com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo presidente do Comitê de Investimentos a cada membro e respectivo suplente do Comitê de Investimentos para resposta no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis.

**Artigo 29.** Os membros do Comitê de Investimentos deverão manter as informações constantes de materiais para análise de investimento (potenciais ou realizados) do Fundo, que venham a ser a eles disponibilizadas, sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo (i) com o consentimento prévio e por escrito do Administrador, ou (ii) se obrigado por ordem expressas do Poder Judiciário, da CVM, ou qualquer outra autoridade administrativa constituída com poderes legais de fiscalização, sendo que, nestas hipóteses, o Administrador deverá ser informado por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação. Esta obrigação vigorará pelo prazo de 5 (cinco) anos após a liquidação do Fundo, salvo se prazos maiores forem determinados por lei ou acordados com as contrapartes dos investimentos feitos pelo Fundo, desde que tais prazos sejam comunicados por escrito aos membros do Comitê de Investimentos.

**Parágrafo Único.** Em caso de manifesta negligência ou comprovada má-fé por parte de qualquer membro do Comitê de Investimentos, ou de grave descumprimento das disposições deste Regulamento, o referido

membro poderá ser destituído de suas funções por decisão da maioria dos demais membros do Comitê de Investimentos, devendo tal destituição ser imediatamente comunicada pelo presidente do Comitê de Investimentos, devendo ser convocada nova reunião nos termos do Artigo 26 acima, para a eleição de membro substituto.

**Artigo 30.** O Gestor 2 deverá enviar, com 2 (dois) Dias Úteis de antecedência, a cada membro do Comitê de Investimentos, com cópia para o Administrador e para o Gestor 1, para sua análise, relatórios contendo estudos e avaliações com relação às Propostas de Investimento e às Propostas de Desinvestimento, os quais deverá conter, sempre que possível, além dos comentários do Administrador acerca de cada proposta, os seguintes aspectos:

- I. sumário executivo da Proposta de Investimento ou da Proposta de Desinvestimento, conforme o caso, e seu detalhamento;
- II. principais aspectos imobiliários, societários e jurídicos referentes ao Ativo Imobiliário;
- III. principais riscos identificados e respectivas estratégias ou medidas que possam mitiga-los, bem como considerações acerca da necessidade ou não de prestação de garantias adicionais, de qualquer natureza;
- IV. cronograma físico-financeiro do investimento ou aquisição, no caso de desembolsos parcelados; e
- V. relatório indicando que a Proposta de Investimento cumpre com os critérios previstos na Política de Investimento adotada pelo Fundo de que trata o Capítulo VII deste Regulamento.

**Parágrafo 1º.** Uma vez aprovada a Proposta de Investimento ou de Desinvestimento pelo Comitê de Investimento, o Gestor 1 ou o Gestor 2, de acordo com os seus mercados específicos definidos neste Regulamento, deverá atuar, com a maior brevidade possível, o respectivo investimento ou desinvestimento objeto da referida proposta, mantendo o Administrador e o outro Gestor cientes de cada etapa concluída do negócio, bem como dos aspectos jurídicos e contratuais que cercam as operações desta natureza.

**Parágrafo 2º.** Os membros do Comitê de Investimentos poderão solicitar informações adicionais ao Gestor 1, ao Gestor 2 ou ao Administrador, conforme o caso, sobre o Fundo ou sobre as Propostas de Investimento e/ou Propostas de Desinvestimento, hipótese em que o Gestor 1 e o Gestor 2, estarão obrigados a fornecê-las, desde que, cumulativamente: (i) tal membro do Comitê de Investimentos demonstre a necessidade de recebê-las, e (ii) o fornecimento de tais informações não onere abusivamente o Gestor 1 e o Gestor 2, devendo a oneração abusiva, se houver, ser demonstrada pelo Gestor 1 e pelo Gestor 2, conforme o caso, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação.

**Parágrafo 3º.** Alternativamente à realização da reunião com a presença física ou por meio remoto de comunicação dos membros do Comitê de Investimentos, as decisões do Comitê de Investimentos poderão ser tomadas por meio de manifestação por escrito encaminhada aos demais membros do Comitê de Investimentos

e para o Gestor 2, correspondendo cada manifestação por escrito que seja assinada por um membro do Comitê de Investimentos a um voto afirmativo do respectivo membro com relação à deliberação estabelecida na referida manifestação por escrito. Uma cópia de toda e qualquer manifestação escrita dos membros do Comitê de Investimentos deverá enviada pelo Gestor 2 e ser arquivada pelo Administrador juntamente com todas as atas das reuniões do Comitê de Investimentos.

**Artigo 31.** Os Ativos Imobiliários e os Outros Ativos serão adquiridos, vendidos, alienados e/ou resgatados, bem como reinvestidos, conforme aplicável, pelo Fundo, observada a manifestação do Comitê de Investimentos, mediante análise das Propostas de Investimento e/ou Proposta de Desinvestimento. Desta forma, os recursos captados com a emissão de Cotas, conforme forem sendo integralizados, poderão ficar, em um primeiro momento, aplicados nos Outros Ativos, até o momento em que o Fundo adquira os Ativos-Imobiliários.

**Parágrafo Único.** Os Gestores poderão, observada a Distribuição de Rendimentos e suas atribuições previstas neste Regulamento, reinvestir os recursos desinvestidos em quaisquer Ativos Imobiliários e/ou em Outros Ativos, durante o Período de Investimento.

## CAPÍTULO X - DOS FATORES DE RISCO

**Artigo 32.** Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

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

### - Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:

(i) **Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização:** O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente,

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

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

**- Riscos do Fundo:**

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

**(iv) Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos:** Os FIs representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. O Cotista poderá enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade.

Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotista poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de o Cotista vir a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, o Cotista poderá encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

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

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

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

**(viii) Risco de concentração da carteira do Fundo:** O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos

Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, observado o limite de concentração estabelecido neste Regulamento. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e ao Cotista do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

**(ix) Risco de não pagamento de rendimentos ao Cotista:** É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos ao Cotista por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (a) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (b) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (c) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

**(x) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação:** A Lei nº 8.668/93 estabelece que a receita operacional dos FIs é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Nos termos da Lei nº 9.779/99, os FIs são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

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

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



**- Risco dos Ativos Imobiliários:**

**(xiii) Risco de exposição associado à locação e à venda de imóveis:** A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode ser influenciada pela oferta e procura de bens imóveis em determinadas regiões, pela demanda por locações dos imóveis e pelo grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos Imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo possam ser frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Cotista podem tornar-se menos lucrativas. A falta de liquidez no mercado imobiliário também pode prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Ativos Imobiliários que integram o seu patrimônio. Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, lajes corporativas e terrenos em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

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

**(xv) Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação:** Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças



na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo.

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

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

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

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

**(xx) Risco de desapropriação:** Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

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

**(xxii) Riscos de Fraude e Eviscção:** A transferência dos imóveis para a carteira do Fundo pode ser contestada por credores do vendedor do imóvel se, em razão da venda do imóvel, o vendedor tornar-se insolvente de

forma a não conseguir honrar suas dívidas perante tais credores. Nessas hipóteses tais credores podem pleitear o reconhecimento de fraude contra credores ou fraude à execução com o objetivo de anular a transferência do imóvel ao Fundo. Adicionalmente, a transferência de um imóvel pode envolver o risco de evicção, se houver terceiros com direitos reais sobre tal imóvel que possam impedir sua transferência. Também nessas hipóteses a transferência do imóvel pode ser anulada por tais terceiros. Portanto, se houver fraude contra credores ou à execução ou evicção nas transferências anteriores do imóvel, ou na transferência do imóvel ao Fundo ou do Fundo para um terceiro, tais transferências poderiam ser contestadas em juízo pelo prazo decadencial de até 4 (quatro) anos, contados da data o registro da venda do imóvel no órgão competente, causando um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo, podendo impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

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

**(xxiv) Risco de Descontinuidade:** A Assembleia Geral de Cotista poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, o Cotista terá seu horizonte original de investimento reduzido e poderá não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperava ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo, o Administrador, o Gestor 1 ou o Gestor 2 não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade ao Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

**- Riscos Referentes à Primeira Emissão:**

**(xxv) Risco de conflito de interesses:** Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo, o Administrador, o Gestor 1 e o Gestor 2 dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotista, nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

**- Outros Riscos:**

**(xxvi) Risco Operacional:** Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelos Gestores, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma

administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade do Cotista.

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

**Artigo 33.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor 1, do Gestor 2, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

## CAPÍTULO XI - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

**Artigo 34.** A Assembleia Geral de Cotista realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 31 de março de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso “I” do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

**Parágrafo 1º.** Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotista do Fundo deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- II. alteração do Regulamento;
- III. destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- IV. emissão de novas Cotas;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI. dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- VII. salvo quando diversamente previsto neste Regulamento, a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- IX. eleição e destituição de representante do Cotista de que trata o Artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. alteração do Prazo de Duração do Fundo;
- XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Artigo 31-A, Parágrafo 2º, Artigo 34 e Artigo 35, IX, da Instrução CVM nº 472/08; e
- XII. alteração da Taxa de Administração.

**Parágrafo 2º.** Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotista, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas

legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada pelo Administrador, no prazo de 30 (trinta) dias contados da respectiva alteração, a necessária comunicação ao Cotista.

**Artigo 35.** A convocação da Assembleia Geral de Cotista pelo Administrador far-se-á mediante a divulgação de edital de convocação em página da rede mundial de computadores, de acordo com a legislação aplicável.

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

**Artigo 36.** A convocação da Assembleia Geral de Cotista deve ser feita (i) com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotista ordinária; e (ii) com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotista extraordinária.

**Parágrafo 1º.** Não se realizando a Assembleia Geral de Cotista, será divulgado novo anúncio de segunda convocação ou, caso aplicável, providenciado o envio de carta com aviso de recebimento ao Cotista que assim tiverem solicitado, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

**Parágrafo 2º.** Para efeito do disposto no acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotista seja providenciada juntamente com o anúncio de primeira convocação ou carta, conforme o caso, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no *caput* deste Artigo.

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

**Parágrafo 4º.** Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotista a que comparecer o Cotista.

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

**Parágrafo 6º.** Nas Assembleias Gerais de Cotista ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 5º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 67, inciso V, alíneas “a” a “c” do presente Regulamento, sendo que as informações referidas no Artigo 67, VI, também deste Regulamento, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da referida Assembleia Geral de Cotista.

**Artigo 37.** A Assembleia Geral de Cotista também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Custodiante ou do Cotista, observados os procedimentos previstos neste Capítulo.

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

**Parágrafo 2º.** Por ocasião da Assembleia Geral de Cotista ordinária, o Cotista ou o Representante do Cotista podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotista, que passará a ser ordinária e extraordinária.

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

**Parágrafo 4º.** Caso o Cotista ou o Representante de Cotista tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 2º acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos no Parágrafo 5º do Artigo 36 deste Regulamento, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 3º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**Artigo 38.** A Assembleia Geral de Cotista será instalada com a presença do Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotista.

**Artigo 39.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotista do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta, telex, telegrama, correio eletrônico (*e-mail*) ou fac-símile, ambos com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, observadas as formalidades previstas na legislação vigente, ou ainda por meio remoto de comunicação.

**Parágrafo 1º.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotista que ocorrerem por meio remoto de comunicação poderão ser realizadas exclusivamente das seguintes formas: (i) teleconferência; (ii)

videoconferência; (iii) pela rede mundial de computadores, mediante a disponibilização de salas com acesso restrito. No caso de utilização de meio remoto de comunicação por teleconferência, videoconferência ou rede mundial de computadores, devem ser tomadas as medidas técnicas necessárias para assegurar a autenticidade e veracidade das manifestações, podendo o Administrador utilizar para tal finalidade a atribuição de senha de acesso ou gravação da teleconferência e/ou videoconferência, conforme o caso.

**Parágrafo 2º.** Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**Artigo 40.** Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia Geral de Cotista somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral de Cotista, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado, conforme o caso.

## CAPÍTULO XII - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

**Artigo 41.** A Assembleia Geral de Cotista poderá nomear até 3 (três) Representante(s) do Cotista, com mandato unificado de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses do Cotista.

**Parágrafo 1º.** A destituição do Representante do Cotista será feita pela Assembleia Geral de Cotista, nos termos do item IX, do Parágrafo 1º, do Artigo 34 acima.

**Parágrafo 2º.** A função de Representante do Cotista é indelegável.

**Artigo 42.** Somente pode exercer as funções de Representante do Cotista, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

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

criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

**Artigo 43.** Compete ao(s) Representante(s) do Cotista exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotista, relativas à emissão de novas Cotas - exceto se aprovada nos termos da legislação vigente -, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- III. denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotista, os erros, fraudes ou crimes que descobrir, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:
  - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo por ele detida;
  - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotista; e
- VII. exercer as atribuições descritas neste Artigo durante a liquidação do Fundo.

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

**Parágrafo 2º.** O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do(s) Representante(s) do Cotista, em no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI deste Artigo 43.

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

**Parágrafo 4º.** Os pareceres e opiniões do(s) Representante(s) do Cotista deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de

que trata a alínea “d” deste Artigo 43 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos Artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

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

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

**Parágrafo 7º.** O(s) Representante(s) do Cotista tem os mesmos deveres do Administrador nos termos do Artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

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

**Artigo 44.** Sempre que a Assembleia Geral de Cotista for convocada para eleger o(s) Representante(s) do Cotista, as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleia Geral de Cotista deverão incluir:

- I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 42 acima; e
- II. as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº472/08.

### **CAPÍTULO XIII - DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO, NEGOCIAÇÃO E AMORTIZAÇÃO**

**Artigo 45.** O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento referente à emissão de Cotas.

**Parágrafo Único.** Desde que previamente aprovado pela Assembleia Geral de Cotista, nos termos do item “II”, Parágrafo 1º, Artigo 34 acima, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas do Fundo.

**Artigo 46.** As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

**Parágrafo 1º.** O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de Cotas, nos termos abaixo.



**Parágrafo 2º.** No âmbito da 1ª emissão de Cotas, serão emitidas até 100.000 (cem mil cotas) Cotas, totalizando até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

**Parágrafo 3º.** As Cotas da 1º emissão serão objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, desta forma dispensada de registro perante a CVM, e a posterior negociação das Cotas pelos Cotistas ficarão sujeitas às restrições previstas na Instrução CVM nº 476/09, a qual será realizada e liderada diretamente pelo Administrador no âmbito da 1ª emissão de Cotas ou nas emissões subsequentes, mediante prévia aprovação pela Assembleia Geral de Cotista, em regime de melhores esforços, podendo contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento e nos demais documentos a serem celebrados no âmbito da Oferta.

**Parágrafo 4º.** No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimento, que conterão todas as disposições referentes ao valor comprometido do Cotista em relação ao Fundo e à sua forma de integralização.

**Parágrafo 5º.** A integralização de Cotas pelo Cotista, até o valor comprometido, por solicitação do Gestor 2 ao Administrador, deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da chamada de capital a ser enviada pelo Administrador mediante o envio de correspondência com aviso de recebimento, telegrama com comunicação de entrega, fax ou correio eletrônico dirigido para o Cotista, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento, observado o descrito no Compromisso de Investimento.

**Parágrafo 6º.** No âmbito da 1ª emissão de Cotas do Fundo, para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das Cotas, na(s) data(s) de liquidação será R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota.

**Parágrafo 7º.** Caso o Cotista que não faça o pagamento nas condições previstas neste Regulamento, no Compromisso de Investimento ou no respectivo Boletim de Subscrição, conforme o caso, ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de seu débito, atualizado pelo IGP-M, *pro rata temporis*, e de uma multa mensal de 1% (um por cento) sobre o débito corrigido, cujo montante será revertido em favor do Fundo.

**Artigo 47.** As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome do Cotista junto ao Escriturador, e o extrato da conta de depósito comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelo Cotista, conforme registros do Fundo.

**Artigo 48.** O valor patrimonial das Cotas, após a data de início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

**Artigo 49.** Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotista, incluindo, mas não se limitando a, situações que possam requerer (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários de forma a manter seu valor econômico, (ii) a cobertura de eventuais contingências do Fundo, (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (iv) para aquisição de novos Ativos Imobiliários para o Fundo.

**Parágrafo 1º.** O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotista e 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) o valor de mercado apurado mediante Laudo de Avaliação dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas ou (iv) outra metodologia definida na Assembleia Geral de Cotista que vier a deliberar sobre referida emissão.

**Parágrafo 2º.** Os Cotistas do Fundo não terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas.

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

**Parágrafo 4º.** A Assembleia Geral de Cotista que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável, respeitando-se o quanto disposto neste Capítulo deste Regulamento, bem como o regime de distribuição se pela Instrução CVM nº 400/03 ou pela Instrução CVM nº 476/09.

**Parágrafo 5º.** As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas, exceto por eventual ordem de pagamento de rendimentos, nos termos deste Regulamento.

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

**Artigo 50.** No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização, e que será autenticado pela(s) instituição(ões) autorizada(s) a processar a subscrição e integralização das Cotas, do qual constarão, entre outras informações:

I. nome e qualificação do subscritor;

- II. número de Cotas subscritas;
- III. preço de subscrição e valor total a ser integralizado;
- IV. condições para integralização de Cotas; e
- V. forma para realização das chamadas de capital.

**Artigo 51.** As Cotas deverão ser subscritas em até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de início da respectiva distribuição de Cotas, prorrogáveis nos termos da legislação vigente.

**Artigo 52.** A integralização das Cotas deverá ser feita nos termos do Boletim de Subscrição e Compromissos de Investimento (quando aplicável) em moeda corrente nacional. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

**Parágrafo 1º.** As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, as quais serão alocadas pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

**Parágrafo 2º.** A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

**Artigo 53.** De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, as Cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

**Artigo 54.** O Fundo poderá realizar amortizações de cotas apenas durante o prazo do Período de Desinvestimento do Fundo, devendo-se observar a periodicidade máxima de 1 (uma) vez no período de 30 (trinta) dias, mediante solicitação dos Gestores, sem a necessidade de realização de assembleia geral de Cotistas.

#### CAPÍTULO XIV - DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

**Artigo 55.** Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas deverão partilhar o patrimônio na proporção de suas respectivas participações, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

**Artigo 56.** O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotista, nos termos deste Regulamento ou no vencimento de seu Prazo de Duração.

**Artigo 57.** O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação do Cotista em Assembleia Geral de Cotista, na ocorrência dos seguintes eventos:

- I. caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotista, respeitado o disposto no inciso “VI” do Parágrafo 1º do Artigo 34 deste Regulamento;
- II. desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários;
- III. descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotista não nomeie instituição administradora habilitada para substituir o Administrador ou por qualquer motivo a Assembleia Geral de Cotista convocada para esse fim não seja instalada nos termos deste Regulamento; e
- IV. demais hipóteses previstas neste Regulamento, na legislação e/ou na regulamentação em vigor.

**Parágrafo 1º.** Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotista especialmente convocada e instalada para tal fim.

**Parágrafo 2º.** O produto da liquidação deverá ser distribuído ao Cotista no prazo de até 05 (cinco) dias após a conclusão da totalidade das vendas.

**Artigo 58.** Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 57 acima, a Assembleia Geral de Cotista deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

**Artigo 59.** Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou ainda na hipótese de a Assembleia Geral de Cotista referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo ao Cotista.

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

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

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

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

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

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

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

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

## CAPÍTULO XV - DOS ENCARGOS DO FUNDO

**Artigo 60.** Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- I. a Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
- II. taxas, inclusive decorrentes de registros e de comunicações a órgãos reguladores, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. gastos com correspondência, comunicações, publicações e outros expedientes de interesse do Fundo, tais como registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e editais, formulários e informações periódicas previstos neste Regulamento ou na legislação pertinente;
- IV. gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda e distribuição;
- V. honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotista;
- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII. honorários da empresa de avaliação e demais gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08;
- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso; e
- XV. honorários e despesas relacionadas às atividades exercida pelo(s) Representante(s) do Cotista.

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

**Parágrafo Segundo.** Considerando as restrições na realização de novos investimentos, e, ainda as amortizações previstas neste Regulamento, **tão somente durante o Período de Desinvestimento**, os Cotistas do Fundo poderão ser chamados para arcar com as despesas extraordinárias relacionadas especificamente à manutenção dos Ativos Imobiliários de titularidade do Fundo, sem prejuízo da obrigação dos Gestores de manterem as reservas necessárias ao pagamento das despesas ordinárias do Fundo e seus Ativos Imobiliários.

**Artigo 61.** Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

- I. pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo acima;
- II. pagamento de rendimentos aos Cotistas;
- III. pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e
- IV. formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

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

## **CAPÍTULO XVI - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Artigo 62.** O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

**Artigo 63.** O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador.

**Artigo 64.** As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente, o qual se encontra devidamente registrado na CVM.

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

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

## CAPÍTULO XVII - DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

**Artigo 65.** Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

**Parágrafo 1º.** O Administrador distribuirá ao Cotista, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotista, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes (“Distribuição de Rendimentos”).

**Parágrafo 2º.** O Fundo poderá, a critério do Administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas Cotas da primeira emissão do Fundo.

**Parágrafo 3º.** Havendo resultado a ser distribuído ao Cotista, conforme acima disposto, o Administrador informará a data base de tal apuração para fins de determinação do Cotista que fará jus ao recebimento, a data de pagamento, será no 15º (décimo quinto) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por Cota.

**Parágrafo 4º.** Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima o titular de Cotas do Fundo no fechamento do último dia do mês anterior ao da apuração do rendimento, de acordo com a conta de depósito mantida pelo Custodiante.

**Parágrafo 5º.** Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Outros Ativos, excluídos os custos relacionados e incluída a Reserva de Contingência, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Imobiliários e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

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

**Artigo 66.** No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste



Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição.

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

**Parágrafo 2º.** O Cotista do Fundo poderá obter maiores informações, bem como cópias dos documentos relativos ao Fundo na sede do Administrador e/ou nos endereços eletrônicos indicados abaixo.

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

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2277 - 2º andar - Conj. 202

Pinheiros - CEP 01452-000 - São Paulo/SP

Telefone: (11) 3030-7172

Página Rede Mundial de Computadores: [www.vortxbr.com](http://www.vortxbr.com)

**Artigo 67.** O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, as informações contidas no item I do Artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, na forma do Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;
- II. trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, as informações contidas no item II do Artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, na forma do Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;
- III. até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos do Cotista ou desses contra a administração do Fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- IV. até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
  - a) demonstração dos fluxos de caixa do período;
  - b) o relatório do Administrador, nos termos do Parágrafo 2º do Artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08;
- V. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - a) as demonstrações financeiras;
  - b) o parecer do Auditor Independente; e
  - c) relatório do Administrador, na forma do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.
- VI. anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) Representante(s) do Cotista;
- VII. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotista ordinária; e
- VIII. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotista ordinária.

**Parágrafo 1º.** O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores este Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

**Parágrafo 2º.** O Administrador deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas do Fundo.

**Artigo 68.** O Administrador deve disponibilizar ao Cotista, em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotista extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotista extraordinária;
- III. fatos relevantes;
- IV. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos da legislação vigente;
- V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotista extraordinária;
- VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo(s) Representante(s) do Cotista, com exceção daquele mencionado no inciso V do Artigo 67 acima.

**Parágrafo 1º.** O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no *caput* deste Artigo, enviar as referidas informações à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**Parágrafo 2º.** A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir ao Cotista e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

**Parágrafo 3º.** Considera-se relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- I. na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- II. na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e

- III. na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

**Parágrafo 4º.** São exemplos de ato ou fato relevantes:

- I. a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- II. o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- III. a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- IV. o atraso no andamento de obras dos Ativos Imobiliários que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- V. contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- VI. propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- VII. a venda ou locação dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- VIII. alteração do Administrador;
- IX. fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- X. alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;
- XI. cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- XII. desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
- XIII. emissão de Cotas nos termos do inciso VIII do Artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

**Parágrafo 5º.** O Administrador não dispõe de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao seus Cotista.

**Artigo 69.** A publicação de informações referidas neste Capítulo, bem como de todas as demais informações e documentos relativos ao Fundo, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível ao Cotista em sua sede.

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

## CAPÍTULO XIX - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Artigo 70.** O Administrador e/ou o Gestor 1 e/ou o Gestor 2 exercerá o direito do voto decorrente dos ativos detidos pelo Fundo norteado pela lealdade em relação aos interesses do Fundo e seu Cotista, empregando, na defesa dos direitos do Cotista, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias. Nesse sentido, ao votar em assembleias representando o Fundo, o Administrador e/ou o Gestor 1 e/ou o Gestor 2 buscará votar favoravelmente às deliberações que, a seu ver, propiciem a valorização dos ativos que integrem a carteira do Fundo.

**Artigo 71.** Em caso de morte ou incapacidade do Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

**Artigo 72.** O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM nº 472/08 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos FIs.

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

**Artigo 73.** Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

São Paulo, [●] de setembro de 2019.

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

**Administrador**