

REGULAMENTO

DO

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ N° 34.508.923/0001-70



ÍNDICE

CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES.....	3
CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO.....	6
CAPÍTULO III - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DA TAXA DE PERFORMANCE.....	10
CAPÍTULO IV - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR.....	13
CAPÍTULO V - DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS.....	14
CAPÍTULO VI - DOS OBJETIVOS DO FUNDO.....	15
CAPÍTULO VII - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS.....	15
CAPÍTULO VIII - DO PATRIMÔNIO DO FUNDO.....	17
CAPÍTULO IX - DA REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS, DESINVESTIMENTOS E REINVESTIMENTOS.....	18
CAPÍTULO X - DOS FATORES DE RISCO.....	18
CAPÍTULO XI - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS.....	24
CAPÍTULO XII - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS.....	27
CAPÍTULO XIII - DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO.....	29
CAPÍTULO XIV - DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO.....	31
CAPÍTULO XV - DOS ENCARGOS DO FUNDO.....	33
CAPÍTULO XVI - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	34
CAPÍTULO XVII - DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E DA AMORTIZAÇÃO.....	35
CAPÍTULO XVIII - DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS.....	36
CAPÍTULO XIX - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.....	38



CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1. O **CF2 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 Cotistas, 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 sob o nº 22.610.500/0001-88;

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

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

“Ativos Imobiliários”: ativos prontos, localizados dentro do território da República Federativa do Brasil, para desenvolvimento, reforma ou retrofit, dentre os quais (a) lajes corporativas e salas comerciais, (b) apartamentos e casas residenciais, (c) terrenos, (d) edifícios comerciais e residenciais, (e) galpões, (f) condomínios residenciais, comerciais e logísticos, (g) imóveis rurais, (h) quotas ou ações de sociedades de propósito específico - SPEs Imobiliárias ou sociedade por conta de participação - SCP ou FIs que invistam nos ativos listados 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 pelos Cotistas quando da subscrição de Cotas do Fundo de sua respectiva emissão, conforme abaixo especificado;

“Capital Comprometido de um Cotista”: valor total que um 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;

“Capital Comprometido”: valor agregado dos Compromissos de Investimentos de todos os Cotistas, ou seja, a soma de todos os valores que os Cotistas se comprometeram a aportar no Fundo mediante uma ou mais subscrições e integralizações de Cotas;

“CDI”: divulgada diariamente pela “B3”, é a taxa diária que representa a uma média dos juros praticados pelos Certificados de Depósitos Interbancários realizados entre os Bancos para o prazo de um dia;



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

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

"Compromisso de Investimentos": "Instrumento Particular de Compromisso de Investimento" assinado pelo Fundo, representado pelo Administrador, bem como por 02 (duas) testemunhas, e por cada Cotista do Fundo que assim se 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;

"Cotistas": Investidor qualificado, nos termos da Instrução CVM nº 539/13;

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

"Distribuição de Rendimentos": tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 58, 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 sob o nº 22.610.500/0001-88;

"Evento": são os eventos dispostos no Parágrafo 1º do Artigo 8 deste Regulamento;

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

"FII": Fundo de Investimento Imobiliário;

"Fundo": o **CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 34.508.923/0001-70;

"Gestor": **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 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;

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



"Início do Período de Desinvestimento": A partir do dia 15 de Junho de 2022;

"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 516/11": a Instrução nº 516, de 29 de dezembro de 2011;

"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;

"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 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Cotas, totalizando até R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), observada a quantidade mínima de 50.000 (cinquenta mil) cotas, totalizando o valor mínimo de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);

"Outros Ativos": (a) títulos públicos federais, (b) operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais, (c) fundos de investimento que invistam preponderantemente em títulos públicos federais, e/ou (d) fundos de investimento imobiliário que invistam em títulos lastreados por ativos imobiliários;

"Patrimônio Líquido": soma do disponível ao valor da carteira, acrescido dos valores a receber, subtraídas as exigibilidades;

"Período de Desinvestimento": será a partir do dia 15 de junho de 2022;

"Período de Investimento": são os 3 (três) primeiros anos do Prazo de Duração;

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

"Prazo de Duração": 5 (cinco) anos, sendo os 2 e 9 meses (dois anos e nove meses) primeiros anos de Período de Investimento e 2 anos e 3 meses (dois anos e três meses) 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 do Gestor e sendo eventuais prorrogações adicionais realizadas mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas;

“Regulamento”: o presente regulamento do Fundo;

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

“Taxa de Administração”: tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 7 deste Regulamento; e

“Taxa de Performance”: tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 8 deste Regulamento.

Parágrafo 2º. O Fundo destina-se aos Cotistas, investidores qualificados, nos termos do Artigo 9º-B 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 Cotistas.

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

- I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;
- II. 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.
- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
- a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas que não estejam depositadas na B3;
 - b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas, e registro de acesso dos Cotistas que participarem da Assembleia Geral de Cotistas 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) dos Cotistas e dos demais prestadores de serviços previstos nos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08 que, eventualmente, venham a ser contratados.
- IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- VI. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;
- VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;
- VIII. 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;
- IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e neste Regulamento;
- X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- XI. observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;
- XIII. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo;
- XIV. deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos da legislação vigente; e
- XV. informar à CVM a Data da 1ª Integralização de Cotas, no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

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

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

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



IV. tratar de forma não equitativa os Cotistas.

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

Artigo 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 aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo, salvo nos termos do Parágrafo 2º abaixo, deste Regulamento;
- 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 dos compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. sem prejuízo do disposto no Artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e um 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 dos Cotistas, ou entre o Fundo e o empreendedor do empreendimento imobiliário;
- X. constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. realizar operações com derivativos; 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 aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.



Artigo 5. A gestão do portfólio de Ativos Imobiliários e Outros Ativos do Fundo será realizada pelo Gestor. O Gestor tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos Imobiliários e de Outros Ativos 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 Cotistas; e (iii) a aplicar a legislação em vigor.

Parágrafo 1º. Cabe ao Gestor 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 2º. O Gestor 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 e Outros Ativos que compõem o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos prevista neste Regulamento.

Parágrafo 3º. Cabe ao Gestor a realização das seguintes atividades:

- I. planejamento para aquisições de Ativos Imobiliários e de Outros Ativos;
- II. origemação e diligência de investimentos em Ativos Imobiliários;
- III. análise e estruturação de investimentos em Ativos Imobiliários e em Outros Ativos para o Fundo;
- IV. analisar estratégias de investimento, reinvestimento e/ou de desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários;
- V. execução de estratégias de desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários e a Outros Ativos detidos pelo Fundo;
- VI. representar o Fundo em leilões judiciais e extrajudiciais;
- VII. assinatura de todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários e dos Outros Ativos, em nome do Fundo;
- VIII. monitoramento de investimentos do Fundo em Ativos Imobiliários e em Outros Ativos;
- IX. 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;
- X. elaboração dos relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhamentos relativos aos ativos e passivos integrantes da carteira do Fundo;
- XI. envio aos Cotistas os relatórios de que trata o inciso anterior;
- XII. apresentação de propostas de emissão de novas Cotas, sujeitas à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas;
- XIII. assessoramento ao Administrador 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, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento;
- XIV. 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 escritórios de advocacia e empresas de assessoria técnica;



- XV. recomendação de implementação de benfeitorias e de reformas visando a manutenção ou desenvolvimento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de seu valor;
- XVI. celebrar contratos com construtoras, gerenciadoras, empreiteiros e prestadores de serviços que farão o escopo descrito no item XV acima e controlar e supervisionar as atividades destes, fiscalizando os serviços prestados e entregues;
- XVII. assessorar e participar, conjuntamente com o Administrador, em todas as Assembleias Geral de Cotistas do Fundo, votando em quaisquer deliberações, observado o disposto no Regulamento do Fundo;
- XVIII. originar, analisar e recomendar oportunidades de investimento e desinvestimento para o Fundo;
- XIX. 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
- XX. votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Imobiliários e dos Outros Ativos detidos pelo Fundo, sempre no melhor interesse dos Cotistas e envidando máximos esforços para na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor ao Fundo, de acordo com o Parágrafo abaixo.

Parágrafo 4º. O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias referentes aos Ativos Imobiliários e 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: <http://www.catuaiasset.com.br/>.

Artigo 6. Ao Gestor são aplicáveis as vedações de que trata o Artigo 4 acima.

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

Artigo 7. Pela administração, gestão, custódia e escrituração de Cotas 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; e
 - b) 1,00% (um por cento) ao ano calculado sobre o Patrimônio Líquido do Fundo considerando para tanto os valores efetivamente integralizados pelos Cotistas no Fundo, ou seja, o cálculo considerará os valores disponíveis no Fundo, acrescido do valor da carteira, somado aos valores a receber, subtraídas 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\$ 15.000,00 (quinze mil reais), somente caso os percentuais indicados no *caput* deste Artigo resultarem em uma remuneração inferior que a remuneração mensal mínima, acrescido de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) a ser destinado ao Escriturador e R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais) a ser destinado ao banco liquidante do Fundo, caso seja necessária a sua contratação. 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 da 1ª Integralização de Cotas. 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 sob o Patrimônio Líquido do Fundo descontada da Taxa de Administração prevista no item I do Art. 7º acima durante o Período de Investimento e no item II do Art. 7º 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\$ 2.000,00 (dois mil reais) descontada da Taxa de Administração prevista no item I do Art. 7º durante o Período de Investimento e no item II do Art. 7º durante o Período de Desinvestimento, bem como descontada da remuneração mínima mensal prevista no Parágrafo 1º deste Artigo;
- III. Pelos serviços de banco liquidante, caso seja necessária a sua contratação, haverá uma remuneração fixa mensal no valor de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais) descontada da Taxa de Administração prevista no item I do Art. 7º acima durante o Período de Investimento e no item II do Art. 7º durante o período de desinvestimento;
- IV. Pelos serviços de gestão, o Gestor 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 Capital Comprometido e/ou do Patrimônio Líquido do Dia Útil anterior, conforme os itens I e II do *caput* deste Artigo, e será paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente. Todos os impostos incidentes sobre a Taxa de Administração, 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 Cotistas para o desinvestimento dos Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo, durante o período de referida prorrogação a Taxa de Administração devida passará a observar o valor de 1% sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, respeitando os valores mínimos dispostos no Parágrafo 1 deste Artigo, sendo que os prestadores de serviços do Fundo permanecerão no exercício de suas respectivas funções, salvo decisão diversa da



Assembleia Geral de Cotistas. 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 Gestor, nos termos da definição de Prazo de Duração deste Regulamento.

Artigo 8. Além da Taxa de Administração, será cobrada do Fundo uma Taxa de Performance que remunerará somente o Gestor. A Taxa de Performance será apurada e calculada, nos termos do Parágrafo 1º abaixo, individualmente em relação a cada Cotista, e corresponderá a 20% (vinte por cento) do valor que exceder a variação do CDI do período, 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) liquidação do Fundo; (ii) término do Prazo de Duração do Fundo ou da prorrogação aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas; e/ou (iii) substituição ou destituição do Gestor, observado o disposto no Parágrafo 4º deste Artigo. A Taxa de Performance será devida ainda que ocorra a entrega de Ativos Imobiliários aos Cotistas.

Parágrafo 2º. A Taxa de Performance deverá ser paga pelo Fundo ao Gestor 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 dos Eventos listados nos itens (ii) e (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 Cotistas, o Gestor 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 se dê por justa causa ou caso a saída do Gestor 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, poderá chamar os Cotistas para que realizem 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 do Gestor 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 aos Cotistas 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 aos Cotistas. Fica o Administrador autorizado a realizar provisão para pagamento da Taxa de Performance.

Parágrafo 7º. No caso dos Eventos listados nos itens (ii) e (iii) do Parágrafo 1º acima, para fins do cálculo da Taxa de Performance, os Ativos Imobiliários deverão ser avaliados pelo preço de mercado, mediante Laudo de Avaliação elaborado por empresa especializada de primeira linha, tais como Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle e Engebanc, ou qualquer outra considerada do mesmo nível pelo mercado. O Gestor selecionará essa empresa com base na proposta com menor preço apresentada por, pelo menos, 3 (três) empresas especializadas. O Laudo de Avaliação será contratado e pago pelo Administrador em nome



do Fundo e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas. Para os fins do Laudo de Avaliação de que trata este Parágrafo, será considerado o valor de liquidez 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 poderá ser 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. O Gestor 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 Cotistas. Para fins do disposto acima, são hipóteses de destituição ou substituição do Gestor por justa causa, exclusivamente as a seguir listadas, cabendo ao Gestor prestar informações aos Cotistas na referida Assembleia Geral de Cotistas em que será deliberada a ocorrência ou não de cada uma das hipóteses a seguir previstas, sendo garantido ao 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 Gestor imbuída de dolo ou fraude; (b) condenação definitiva do Gestor pela CVM por prática de infração grave, conforme legislação em vigor; (c) decretação de falência do Gestor ou pedido de recuperação judicial deferida, ou, ainda, caso o Gestor apresente fortes e evidentes indícios de que não poderá arcar com suas obrigações e quitar seus passivos; e (d) descumprimento pelo Gestor das obrigações e deveres assumidos na forma deste Regulamento e do contrato firmado entre o Gestor e o Fundo para a prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo.

Artigo 9. Não serão cobradas taxa de ingresso e/ou de saída do Fundo.

CAPÍTULO IV - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Artigo 10. O Administrador e/ou o Gestor poderão renunciar à administração e à gestão do Fundo, respectivamente e individualmente, mediante aviso prévio de, no mínimo, 60 (sessenta) dias endereçado aos Cotistas e à CVM.

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

Parágrafo 2º. Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, a se realizar no prazo de até 10 (dez) dias, para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado aos Cotistas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

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



Parágrafo 4º. Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador 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 Cotistas que o elegerem, o Administrador e/ou o 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 responderão, sem solidariedade, pelos prejuízos causados aos Cotistas 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 Cotistas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

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

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

Parágrafo 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.

CAPÍTULO V - DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 11. 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 12. 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 13. Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Regulamento, responderão, sem solidariedade, pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.



Artigo 14. As avaliações dos Ativos Imobiliários serão sempre realizadas por sociedades idôneas e especializadas no segmento imobiliário, sendo que o Laudo de Avaliação poderá ser utilizado para a reprecificação dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo dependendo da classificação contábil de cada ativo e conforme determina a Instrução CVM nº 516/11.

CAPÍTULO VI - DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 15. É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimentos 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 Cotistas, nos termos do item "IV", Parágrafo 1º, Artigo 27 abaixo.

CAPÍTULO VII - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 16. O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição de Ativos Imobiliários. Os recursos restantes à aquisição de Ativos Imobiliários, serão investidos em Outros Ativos e utilizados para o pagamento de despesas do Fundo previstas no Artigo 53 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 investir mais do que R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou 15% (quinze por cento) do Capital Comprometido pelos Cotistas, o que for maior, 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 pelos Cotistas e/ou do Patrimônio Líquido em um único Ativo Imobiliário. 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 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\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), incluídas neste valor eventuais despesas e emolumentos referentes à aquisição do Ativo Imobiliário, bem como reformas e melhoramentos previstos na proposta de investimento apresentada e aprovada pelo Gestor.

Parágrafo 4º. O Fundo é um fundo de investimento imobiliário híbrido, 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, à medida que este identifique Ativos Imobiliários para integrar o patrimônio do Fundo, sempre em observância à Política de Investimentos.

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



Parágrafo 6º. O Fundo poderá co-investir com terceiros, incluindo, mas não se limitando à pessoas ligadas ao Gestor, clientes do Gestor, outros fundos de investimentos e/ou carteiras administradas geridas pelo Gestor, nos Ativos Imobiliários.

Parágrafo 7º. O Fundo poderá investir em imóveis gravados com ônus reais.

Parágrafo 8º. A alteração da Política de Investimentos dependerá de alteração ao presente Regulamento e de aprovação dos Cotistas.

Artigo 17. Os Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo não poderão ser vendidos ou permutados ao Gestor pelo Fundo, ou ainda com pessoas ligadas ao Gestor, exceto mediante aprovação expressa da Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

- I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor 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, o Gestor ou pessoas a eles ligadas, observado o disposto no Artigo 17 acima;
- III. a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor ou pessoas a eles ligadas, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Gestor 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, do Gestor ou pessoas a ele ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no Parágrafo Único do Artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 2º. Consideram-se pessoas ligadas:

- I. a sociedade controladora ou sob controle do Gestor, do Administrador, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Gestor, do Administrador, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou



regimento interno do Gestor 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 ao Gestor e ao Administrador.

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

CAPÍTULO VIII - DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 20. Poderão constar do patrimônio do Fundo:

- I. Ativos Imobiliários; e
- 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 21. 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 22. Não existe qualquer promessa do Fundo, do Gestor e/ou do Administrador acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

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

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



CAPÍTULO IX - DA REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS, DESINVESTIMENTOS E REINVESTIMENTOS

Artigo 24. Os Ativos Imobiliários e os Outros Ativos serão adquiridos, vendidos, alienados e/ou resgatados, bem como reinvestidos, conforme aplicável, pelo Fundo. 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 1º. O Gestor poderá, 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.

Parágrafo 2º. Durante o Período de Desinvestimento, o Gestor poderá, observada a Distribuição de Rendimentos e suas atribuições previstas neste Regulamento, reinvestir os recursos desinvestidos no desenvolvimento dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, desde que tal desenvolvimento esteja previsto na proposta de investimento do Gestor. Durante o Período de Desinvestimento o Gestor poderá investir em Outros Ativos para realizar a gestão de caixa do Fundo.

CAPÍTULO X - DOS FATORES DE RISCO

Artigo 25. 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 os Cotistas.

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 os Cotistas.

- Riscos do Fundo:

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

(iv) **Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos:** Os 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. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, 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 Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

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

(vi) **Riscos de crédito:** Os Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a



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

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



(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 Evição: 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 Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão 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 ou o Gestor não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade aos Cotistas, 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 e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

- Outros Riscos:

(xxvi) Risco Operacional: Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

(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 26. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.



CAPÍTULO XI - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 27. A Assembleia Geral de Cotistas 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 Cotistas do Fundo deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- II. alteração do Regulamento, ressalvadas as hipóteses previstas neste Regulamento em que a alteração pode ser realizada independentemente da realização da Assembleia Geral;
- 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 dos Cotistas 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 ou da Taxa de Performance.

Parágrafo 2º. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração:

- I. decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;
- II. for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos demais prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e
- III. envolver redução das Taxas de Administração ou de custódia.

Parágrafo 3º. As alterações referidas nos itens I e II devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

Parágrafo 4º. A alteração referida no item III deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

Artigo 28. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas 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 29. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas 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 Cotistas 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 Cotistas extraordinária.

Parágrafo 1º. Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será divulgado novo anúncio de segunda convocação ou, caso aplicável, providenciado o envio de carta com aviso de recebimento 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 Cotistas seja providenciada juntamente com o anúncio de primeira convocação ou carta, conforme o caso, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no *caput* deste Artigo.

Parágrafo 3º. Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas 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 aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

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

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

Parágrafo 6º. Nas Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 5º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 61, inciso V, alíneas "a" a "c" do presente Regulamento, sendo que as informações referidas no Artigo 61, VI, também deste Regulamento, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da referida Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 30. A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Custodiante ou dos Cotistas, observados os procedimentos previstos neste Capítulo.

Parágrafo 1º. A convocação por iniciativa de 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 Cotistas às expensas dos respectivos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.



Parágrafo 2º. Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, os Cotistas 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 Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 3º. O pedido de que trata o Parágrafo 2º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no 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 Cotistas ordinária.

Parágrafo 4º. Caso os Cotistas ou o Representante dos Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 2º acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos no Parágrafo 5º do Artigo 29 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 31. A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 32. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas 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 Cotistas 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 33. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 1º abaixo, cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

Parágrafo 1º. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII do Parágrafo 1º do Artigo 27 acima, dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas e que representem:

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



Parágrafo 2º. Os percentuais de que trata o Parágrafo 1º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais de Cotistas que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quorum qualificado.

Parágrafo 3º. Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia Geral de Cotistas somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado, conforme o caso.

CAPÍTULO XII - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 34. A Assembleia Geral de Cotistas poderá nomear 1 (um) Representante(s) dos Cotistas, com mandato unificado de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Parágrafo 1º. A destituição do Representante dos Cotistas será feita pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do item IX, do Parágrafo 1º, do Artigo 27 acima.

Parágrafo 2º. A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

Artigo 35. Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. ser Cotista;
- II. não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. não ser administrador ou gestor de outros FII's;
- 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 36. Compete ao Representante dos Cotistas exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas - exceto se aprovada nos termos da legislação vigente -, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- III. denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrir, e sugerir providências úteis ao Fundo;



- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo por ele detida;
 - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e
- VII. exercer as atribuições descritas neste Artigo durante a liquidação do Fundo.

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

Parágrafo 2º. O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do Representante dos Cotistas, 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 36.

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

Parágrafo 4º. Os pareceres e opiniões do Representante dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” deste Artigo 36 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 Representante dos Cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

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

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

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

Artigo 37. Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger o Representante dos Cotistas, as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleia Geral de Cotistas deverá incluir:

- I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 35 acima; e



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

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

Artigo 38. 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 Cotistas, nos termos do item "II", Parágrafo 1º, Artigo 27 acima, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas do Fundo.

Artigo 39. 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 no mínimo 50.000 (cinquenta mil) Cotas e no máximo 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) e o montante máximo de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais). As Cotas eventualmente não subscritas no âmbito da 1ª emissão serão canceladas pelo Administrador, desde que observado o montante mínimo acima.

Parágrafo 3º. As Cotas da 1ª 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 Cotistas, 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, os Cotistas deverão 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 pelos Cotistas, até o valor comprometido, por solicitação do Gestor 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 os Cotistas, 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 de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota.



Parágrafo 7º. Caso um 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 40. As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome dos Cotistas junto ao Escriturador, e o extrato da conta de depósito comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Parágrafo Único. Depois de as Cotas estarem subscritas e integralizadas, os Cotistas poderão negociá-las exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, sendo que somente as Cotas integralizadas poderão ser negociadas na B3, observadas as eventuais restrições à negociação decorrentes modalidade de oferta pública de distribuição das Cotas que tenha sido realizada.

Artigo 41. 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 42. Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, 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 Cotistas 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 Cotistas 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 Cotistas que aprovar a nova emissão, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotistas, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 4º. A Assembleia Geral de Cotistas 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 ou amortizações, 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 43. No ato de subscrição das Cotas, os Cotistas deverão 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 44. 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 45. 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, os Cotistas receberão 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 - TED ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Artigo 46. 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 47. O Fundo poderá realizar amortizações de Cotas apenas durante o Período de Desinvestimento, devendo-se observar um limite máximo de 6 (seis) amortizações durante cada exercício social, mediante recomendação do Gestor e aprovação do Administrador, sem a necessidade de realização de Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO XIV - DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 48. 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 49. O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento ou no vencimento de seu Prazo de Duração.



Artigo 50. O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação dos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- I. caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso “VI” do Parágrafo 1º do Artigo 27 deste Regulamento;
- II. desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários;
- III. descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas não nomeie instituição administradora habilitada para substituir o Administrador ou por qualquer motivo a Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim não seja instalada nos termos deste Regulamento; e
- IV. demais hipóteses previstas 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 Cotistas especialmente convocada e instalada para tal fim.

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

Artigo 51. Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 50 acima, a Assembleia Geral de Cotistas 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 52. Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou ainda na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas.

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

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



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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO XV - DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 53. 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 Cotistas;
- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII. honorários da empresa de avaliação e demais gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08;
- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso; e
- XV. honorários e despesas relacionadas às atividades exercida pelo Representante dos Cotistas.

Parágrafo 1º. Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 2º. 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 do Gestor de manter as reservas necessárias ao pagamento das despesas ordinárias do Fundo e seus Ativos Imobiliários.

Artigo 54. Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

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

Parágrafo Único. Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas, 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 55. 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 56. O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador.

Artigo 57. 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.

Parágrafo 3º. A auditoria das demonstrações contábeis do Fundo não será obrigatória se o Fundo estiver em atividade há menos de 90 (noventa) dias do final do exercício social.

CAPÍTULO XVII - DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E DA AMORTIZAÇÃO

Artigo 58. Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

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

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

Parágrafo 3º. Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o pagamento será realizado no 15º (décimo quinto) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3.

Parágrafo 4º. Farão jus aos rendimentos de mencionados acima, o titular de Cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração, 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.

Parágrafo 6º. Os pagamentos da amortização e dos rendimentos do Fundo serão realizados em moeda corrente nacional, por meio (a) da B3, caso as Cotas estejam custodiadas na B3; ou (b) de transferência eletrônica disponível - TED, crédito na conta corrente de titularidade de cada Cotista ou outros mecanismos de transferência de recursos autorizados pelo BACEN.

Artigo 59. O Fundo poderá realizar amortizações de Cotas somente durante o Período de Desinvestimento, sendo que durante tal Período de Desinvestimento poderão ocorrer até 6 (seis) amortizações durante cada exercício social. As amortizações deverão ser recomendadas pelo Gestor e aprovadas pelo Administrador. O pagamento das amortizações das cotas do Fundo deverá respeitar os prazos e condições de liquidez a que estejam sujeitos os ativos componentes da carteira do Fundo.

CAPÍTULO XVIII - DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 60. No ato de seu ingresso no Fundo, os Cotistas receberão 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. Os Cotistas do Fundo poderão 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

Jardim Paulistano - CEP 01452-000 - São Paulo/SP

Telefone: (11) 3030-7177

Página Rede Mundial de Computadores: www.vortex.com.br

Artigo 61. 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 dos Cotistas 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) dos Cotistas;
- VII. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e
- VIII. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

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

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

Artigo 62. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- III. fatos relevantes;
- IV. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos da legislação vigente;
- V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo(s) Representante(s) dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do Artigo 61 acima.

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

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

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

- I. na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;



- II. na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- III. na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

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

- I. a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas;
- 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 agrupamentos 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 Cotistas.

Artigo 63. A publicação de informações referidas neste Capítulo, bem como de todas as demais informações e documentos relativos ao Fundo, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

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

CAPÍTULO XIX - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 64. O Administrador e/ou o Gestor exercerá o direito do voto decorrente dos ativos detidos pelo Fundo norteado pela lealdade em relação aos interesses do Fundo e seu Cotistas, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias. Nesse sentido, ao votar em assembleias representando o Fundo, o Administrador e/ou o Gestor buscará votar favoravelmente às deliberações que, a seu ver, propiciem a valorização dos ativos que integrem a carteira do Fundo.



Artigo 65. Em caso de morte ou incapacidade dos Cotistas, 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 66. 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 67. 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, 29 de Abril de 2022.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administrador

