

**INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR DO  
CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA  
CNPJ Nº 34.508.923/0001-70**

**REALIZADA EM 23 DE JUNHO DE 2025**

Por este instrumento particular, a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 29.976.481/0001-57 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 34.508.923/0001-70 ("Fundo"), em conjunto com a gestora do Fundo, a **CATUAÍ GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 29.976.481/0001-57 ("Gestora"),

**RESOLVE:**

- I. Alterar o Regulamento do Fundo ("Regulamento") a fim de adaptá-lo aos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("CVM 175"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, no que já for aplicável, **sem alteração** do objetivo e política de investimento e das taxas remuneratórias do Fundo, com destaque para as seguintes alterações, que são estruturais e não implicam alteração das características específicas do Fundo, sem prejuízo das demais alterações necessárias à adaptação à CVM 175, conforme descritas no Regulamento:
  - a) Em razão da nova estrutura prevista na regulamentação, o Fundo passará a ser denominado "**CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**" e contará com uma única classe, denominada "**ÚNICA CLASSE DE COTAS DO CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**" ("Classe"); e
  - b) Conforme previsto no Regulamento, a responsabilidade dos cotistas passará a ser limitada ao valor por eles subscrito no Fundo, de modo que à denominação da Classe foi acrescido o sufixo "Responsabilidade Limitada".

Consolidar no Regulamento a alteração prevista neste Instrumento, de forma que a nova versão do Regulamento passará a vigor a partir de 24 de junho de 2025, na forma do Anexo I.

Quando não aqui expressamente definidos, os termos utilizados neste instrumento terão o mesmo significado a eles atribuído no Regulamento.



(Página de assinaturas do Instrumento Particular do Administrador do CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, celebrado em 17 de junho 2025)

Nada mais havendo a tratar, o presente instrumento foi assinado em 1 (uma) via digital, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada ("MP 2.200"), do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020, e, ainda, do Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça, com a utilização da infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), instituída pelo Governo Federal por meio da MP 2.200.

Assinado eletronicamente por:  
Lilian Palacios Mendonça Cerqueira  
CPF: 052.718.287-78

Assinado eletronicamente por:  
Priscilla Dantas Martins da Silva  
CPF: 394.693.398-00



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

Administradora

Assinado eletronicamente por:  
Alfredo Khouri Júnior  
CPF: 022.179.119-10



**CATUAÍ GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

Gestor

**REGULAMENTO DO CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**CNPJ/MF N° 34.508.923/0001-70**

**("Fundo")**

**CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO**

<b>Prazo de Duração:</b> 60 meses	<b>Classes:</b> Classe Única	<b>Término   Exercício Social:</b> Duração de 12 meses, encerrando no dia 31 de dezembro de cada ano
--------------------------------------	---------------------------------	---

**PRESTADORES DE SERVIÇOS**

**Prestadores de Serviços Essenciais**

<b>Gestor</b>	<b>Administrador</b>
<b>CATUAÍ GESTORA DE RECURSOS LTDA.</b> Ato Declaratório CVM n° 16.525, expedido em 06/08/2018  CNPJ/MF: 29.976.481/0001-57 GIIN: HTVLUS.99999.SL.076	<b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> Ato Declaratório CVM n.º 14.820, expedido em 08/01/2016  CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88 GIIN: HL73EA.00000.LE.076

**Outros**

<b>Custodiante</b>	<b>Escriturador</b>
<b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> Ato Declaratório CVM n.º 14.820, expedido em 08/01/2016  CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88	<b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA</b>  Ato Declaratório CVM n.º 14.820, expedido em 08/01/2016  CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88

**Orientações Gerais e Definições.** As referências a "Regulamento", exceto quando expressamente disposto de forma contrária, alcançam os anexos descritivos das classes de investimento do Fundo, conforme aplicável ("Anexo" ou "Anexo Descritivo" e "Classes" ou "Classes de Cotas", respectivamente) e, ainda, os apêndices das subclasses ("Apêndice" e "Subclasse", respectivamente).

Exceto se disposto de forma contrária, os termos utilizados neste Regulamento terão o significado atribuído na regulamentação em vigor.

**Da Responsabilidade dos Prestadores de Serviços.** Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante e os demais prestadores de serviços contratados pelo Fundo e/ou por uma ou mais de suas classes de investimento ("Prestadores de Serviços"), conforme o caso, respondem perante a Comissão de Valores



Mobiliários ("CVM"), os cotistas e quaisquer terceiros, na esfera de suas respectivas competências, individualmente e sem solidariedade entre si e/ou com o Fundo e qualquer de suas Classes, conforme o caso, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao presente regulamento ("Regulamento"), ao respectivo contrato de prestação de serviços firmado com o Fundo e/ou as Classes contratantes, conforme o caso, e às disposições regulamentares aplicáveis.

Cada Prestador de Serviços será responsável, de maneira individual, apenas pelas perdas ou danos que resultem de dolo ou má-fé comprovados, dentro de suas respectivas áreas de atuação, não havendo, portanto, qualquer responsabilidade solidária entre os Prestadores de Serviços.

Os Prestadores de Serviços possuem atribuições e responsabilidades específicas relacionadas aos serviços para os quais foram contratados pelo Fundo e/ou por uma ou mais de suas Classes, conforme aplicável, sendo que esses serviços são prestados em regime de melhores esforços e caracterizam-se como uma obrigação de meio.

#### TERMOS DEFINIDOS

**"Administrador"**: conforme Quadro Prestadores de Serviços Essenciais, acima, 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;

**"Anexo"**: Anexo da Classe Única de Cotas do CF2 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada, parte integrante deste Regulamento;

**"Assembleia de Cotistas"**: a Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas;

**"Assembleia Geral de Cotistas"**: assembleia geral, ordinária ou extraordinária, dos Cotistas do Fundo, na forma definida pela Resolução CVM nº 175 e por este Regulamento, Parte Geral;

**"Assembleia Especial de Cotistas"**: assembleia especial, ordinária ou extraordinária, dos Cotistas da Classe, na forma definida pela Resolução CVM nº 175 e por este Regulamento, no Anexo;

**"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"**: 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"**: taxa diária, divulgada pela B3, que representa a média dos juros praticados pelos certificados de depósitos interbancários realizados entre os bancos para o prazo de um dia;

**"Classe"**: Classe Única de Cotas do CF2 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada;

**"Código ANBIMA"**: Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da ANBIMA;

**"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 Resolução CVM nº 30, titular de Cotas;

**"Custodiante"**: conforme Quadro Prestadores de Serviços - Outros, acima, 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, efetuada em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo;

**"Dia Útil"**: qualquer dia exceto: **(a)** sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e **(b)** aqueles sem expediente na B3;

**"Distribuição de Rendimentos"**: termo definido no artigo 44 deste Regulamento;

**"Escriturador"**: conforme Quadro Prestadores de Serviços - Outros, acima, 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"**: eventos definidos no artigo 28.2 do Regulamento, que geram a existência, a apuração e o dever de pagamento da Taxa de Performance;

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

**"FII"**: Fundo de Investimento Imobiliário;

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

**"Gestor"**: conforme Quadro Prestadores de Serviços Essenciais, acima, 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;

**"Instrução CVM nº 516"**: a Instrução nº 516, de 29 de dezembro de 2011;

**"Início do Período de Desinvestimento"**: 15 de junho de 2022, data originalmente passível de prorrogação em até 1 (um) ano a exclusivo critério do Gestor, iniciada em 14/06/2022 e sendo eventuais prorrogações adicionais realizadas mediante aprovação da Assembleia de Cotistas;



**"Laudo de Avaliação"**: laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e independente responsável por realizar as avaliações dos imóveis integrantes da carteira do Fundo previstas neste Regulamento ou na regulamentação aplicável;

**"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 FII e dá outras providências;

**"Mercado Secundário"**: qualquer ambiente de negociação pública de títulos e valores mobiliários já emitidos em oferta primária e circulação;

**"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) FII's que invistam em títulos lastreados por ativos imobiliários;

**"Patrimônio Líquido"**: ativo subtraído do passivo, conforme definição contábil aplicável, i.e., soma dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Valores a receber, subtraída as exigibilidades, provisões e contas a pagar em geral da Classe e, por via de consequência, do Fundo;

**"Período de Desinvestimento"**: período final de existência do Fundo, estimado em 2 (dois) anos e 3 (três) meses iniciado a partir do Início do Período de Desinvestimento, em que há a alienação, venda ou negociação de Ativos Imobiliários do Fundo para a obtenção de ganho de capital;

**"Período de Investimento"** período de 2 (dois) anos e 9 (nove) meses iniciado a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, em que há a realização de negócios jurídicos voltados à aquisição de Ativos Imobiliários;

**"Política de Investimento"**: política de investimento adotada pelo Fundo nos termos deste Regulamento;

**"Prazo de Duração"**: período estimado em 5 (cinco) anos, consistente na soma do Período de Investimento e do Período de Desinvestimento;

**"Regulamento"**: o presente instrumento, composto por parte geral e seu Anexo;

**"Representante dos Cotistas"**: um ou mais representantes que poderão ser nomeados pela Assembleia de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas;

**"Resolução CVM nº 21"**: Resolução CVM nº 21, de 21 de fevereiro de 2021;

**"Resolução CVM nº 30"**, Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;

**"Resolução CVM nº 160"**: Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022;

**"Resolução CVM nº 175"**: Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022;

**"Taxa de Administração"**: tem o significado que lhe é atribuído no artigo 27.1 do Anexo deste Regulamento;

**"Taxa de Gestão"**: tem o significado que lhe é atribuído no artigo 27.2 do Anexo deste Regulamento; e

**"Taxa de Performance"**: tem o significado que lhe é atribuído no artigo 28 do Anexo deste Regulamento.



## DO FUNDO

1. O **CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** é uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial e regido por este Regulamento, formado por uma única Classe de Cotas, a qual conta com um patrimônio próprio segregado destinado à aplicação em ativos aderentes à sua respectiva Política de Investimentos, indicada no Anexo respectivo da Classe, com o objetivo de proporcionar aos seus Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas respectivas cotas, conforme a sua Política de Investimento.
2. O Fundo destina-se a investidores qualificados, conforme definido pela Resolução CVM nº 30.
3. Os documentos do Fundo e/ou de suas Classes, conforme o caso, poderão ser assinados pelos Prestadores de Serviços Essenciais, por meio de assinaturas eletrônicas, desde que seja possível a segurança da assinatura por meio de sistemas de certificação, os quais devem ser capazes de validar a autoria e a integridade das assinaturas dos signatários.
4. **O serviço de Ouvidoria (conforme inciso V, do Artigo 104, da Resolução CVM nº 175 está disponível de segunda-feira a sexta-feira, das 9h00min às 18h00min, por meio do número 0800 887 0456, além da possibilidade de comunicação via e-mail: ouvidoria@vortex.com.br.**
5. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

## DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS DO FUNDO

6. Os atos do Fundo se materializam por meio da atuação de seus Prestadores de Serviços Essenciais, bem como pelos terceiros por eles contratados em nome do Fundo e/ou de uma ou mais de suas Classes.
  - 6.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como os terceiros por eles contratados, estão obrigados a observar, em suas respectivas esferas de atuação, as normas de conduta previstas no Artigo 106 da Resolução CVM nº 175.
7. O Administrador tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, sem prejuízo dos direitos e obrigações específicos de terceiros contratados para a prestação de serviços ao Fundo e/ou às suas Classes, conforme o caso, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e/ou nos Anexos Descritivos das Classes de Cotas, conforme o caso, bem como pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis.
  - 7.1. Além das obrigações previstas no Artigo 104 da Resolução CVM nº 175 e nos Artigos 29 e 30 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, o Administrador obriga-se a:
    - a) quando não prestar essas atividades para o Fundo e suas Classes, conforme o caso (seja por opção, ou por impossibilidade), contratar, em nome do Fundo e/ou de suas Classes, conforme o caso, com terceiros devidamente habilitados e autorizados para tanto, os serviços de: **(i)** tesouraria, controle e processamento dos ativos; e **(ii)** escrituração das cotas;
    - b) contratar, em nome do Fundo e de suas Classes, auditor independente;
    - c) divulgar qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, de suas Classes, conforme o caso, ou aos ativos integrantes de suas respectivas carteiras, conforme aplicável, assim que dele tiver conhecimento;
    - d) preservar toda correspondência, física ou eletrônica, enviada a qualquer Cotista e que tenha sido devolvida em razão de incorreção no endereço declarado enquanto o Cotista não realizar o resgate de suas cotas;
    - e) armazenar toda manifestação dos Cotistas;



- f) manter este Regulamento disponível aos Cotistas;
- g) disponibilizar ao distribuidor que estiver atuando por conta e ordem de clientes, por meio eletrônico, os seguintes documentos: **(i)** nota de investimento que ateste a efetiva realização do investimento a cada nova aplicação realizada por clientes do distribuidor, em até 5 dias da data de sua realização; e **(ii)** mensalmente, extratos individualizados dos clientes do distribuidor, em até 10 dias após o final do mês anterior, nos termos da regulamentação aplicável; e
- h) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira da Classe/do Fundo que tais Ativos Imobiliários: **(i)** não integram o ativo do Administrador; **(ii)** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; **(iii)** não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **(iv)** não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; **(v)** não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e **(vi)** não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais; e

7.2. Os serviços listados no item 7.1., (a), acima, serão prestados pelo Administrador, o qual encontra-se devidamente habilitado para o exercício de tais funções.

7.3. Caso o Cotista não comunique o Administrador a respeito da atualização de seu endereço físico ou eletrônico, o Administrador fica exonerado do dever de envio das informações e comunicações previstas na Resolução CVM nº 175, bem como neste Regulamento, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção do endereço declarado.

7.4. O Administrador ou a instituição contratada para realizar a escrituração de Cotas, se houver, é responsável, na sua respectiva esfera de atuação, pela inscrição do nome do titular ou, no caso de distribuição por conta e ordem, o nome do distribuidor por conta e ordem, acrescido do código de investidor.

7.4.1. Para fins do disposto no item acima, o Administrador e o Escriturador devem compartilhar as informações do registro de Cotistas, bem como informações referentes a eventuais direitos, gravames ou outros registros existentes sobre as Cotas.

7.5. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços a seguir relacionados deverão ser arcados pelo Administrador: **(i)** departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; **(ii)** atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos; **(iii)** escrituração de Cotas; e **(iv)** gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de ativos da Classe, caso o Administrador passe a ser o único Prestador de Serviços Essenciais.

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

7.6.1. São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

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



d) tratar de forma não equitativa os Cotistas.

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

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

- a) receber depósito em sua conta corrente;
- b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- c) contrair ou efetuar empréstimo, salvo nos termos do subitem 7.7.3. abaixo;
- d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- e) aplicar no exterior os recursos captados no País;
- f) aplicar recursos na aquisição de Cotas de sua própria Classe;
- g) 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;
- h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- i) realizar operações do Fundo ou da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo/a Classe e o Administrador, entre o Fundo/a Classe e um Cotista que detenha participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo/da Classe, entre o Fundo/a Classe e o Representante dos Cotistas, ou entre o Fundo/a Classe e o empreendedor do empreendimento imobiliário;
- j) constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e da Classe;
- k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Resolução CVM 175;
- l) 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;
- m) realizar operações com derivativos; e
- n) praticar qualquer ato de liberalidade.

7.7.2. A vedação prevista no subitem 7.7.1., (j), acima, não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo/ da Classe.

7.7.3. O Fundo/a Classe 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.

7.7.4. As disposições previstas no subitem 7.7.1., (i), acima, serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo/da Classe.



**8.** O Gestor tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira das Classes de Cotas, conforme o caso, por meio da negociação de seus respectivos ativos, observado o disposto nas respectivas políticas de investimento das Classes, se houver, e observado que a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da carteira das Classes de Cotas, conforme o caso, compete, na forma da Lei nº 8.668/1993, ao Administrador, que detém sua propriedade fiduciária.

8.1. O Gestor poderá, quando for o caso, firmar todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de ativos, no âmbito de suas respectivas competências, nos termos da parte geral e do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, representando a respectiva Classe, observadas as especificações e as limitações estabelecidas neste Regulamento, no Anexo e nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

8.1.1. 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.

8.1.2. O Gestor será o responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados, nos termos do Anexo, pela Classe em Ativos Imobiliários, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo/da Classe, os Ativos Imobiliários e Outros Ativos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

8.1.3. Cabe ao Gestor a realização das seguintes atividades:

- a) planejamento para aquisições de Ativos Imobiliários e de Outros Ativos;
- b) originação e diligência de investimentos em Ativos Imobiliários;
- c) análise e estruturação de investimentos em Ativos Imobiliários e em Outros Ativos para o Fundo/a Classe;
- d) analisar estratégias de investimento, reinvestimento e/ou de desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários;
- e) execução de estratégias de desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários e a Outros Ativos detidos pelo Fundo/pela Classe;
- f) representar o Fundo/a Classe em leilões judiciais e extrajudiciais;
- g) 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/da Classe;
- h) monitoramento de investimentos do Fundo/da Classe em Ativos Imobiliários e em Outros Ativos;
- i) gerenciamento de processos relacionados à securitização de créditos imobiliários oriundos de Ativos Imobiliários do Fundo/da Classe, a ser executada por meio de terceiros contratados pelo Fundo/da Classe, conforme o caso;
- j) elaboração dos relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhamentos relativos aos ativos e passivos integrantes da carteira do Fundo/da Classe;
- k) envio aos Cotistas os relatórios de que trata o inciso anterior;
- l) apresentação de propostas de emissão de novas Cotas, sujeitas à aprovação da Assembleia de Cotistas;



- m) assessoramento ao Administrador em quaisquer questões relativas aos investimentos imobiliários realizados pelo Fundo/pela Classe, 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;
- n) participação nas diligências jurídicas e técnicas para aquisições dos Ativos Imobiliários pelo Fundo/pela Classe, bem como na seleção, definição e acompanhamento dos prestadores de serviços, tais como escritórios de advocacia e empresas de assessoria técnica;
- o) recomendação de implementação de benfeitorias e de reformas visando a manutenção ou desenvolvimento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo/da Classe, bem como a otimização de seu valor;
- p) celebrar contratos com construtoras, gerenciadoras, empreiteiros e prestadores de serviços que farão o escopo descrito no subitem o, acima, e controlar e supervisionar as atividades destes, fiscalizando os serviços prestados e entregues;
- q) assessorar e participar, conjuntamente com o Administrador, em todas as Assembleias de Cotistas, votando em quaisquer deliberações, observado o disposto no Regulamento;
- r) originar, analisar e recomendar oportunidades de investimento e desinvestimento para o Fundo/a Classe;
- s) reportar mensalmente, ou quando solicitado pelo Administrador, ou quando ocorrência de fato relevante relacionado aos Ativos Imobiliários que compõem o patrimônio do Fundo/da Classe, ou de mercado local ou internacional que venham afetar positivamente ou negativamente os investimentos realizados pelo Fundo/pela Classe, bem como o comportamento dinâmico do mercado imobiliário em relação ao Ativos Imobiliários que compõe o patrimônio do Fundo/da Classe; e
- t) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Imobiliários e dos Outros Ativos detidos pelo Fundo/pela Classe, sempre no melhor interesse dos Cotistas e emvidando máximos esforços para na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor ao Fundo/da Classe.

8.1.4. 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/da Classe, de forma diligente com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, mediante a observância, para fins do artigo 8.3., (h), abaixo, de sua política de voto disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do Gestor: <http://www.catuaiasset.com.br/>.

8.2. O Gestor não está autorizado a prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, assim como não poderá constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, para garantir obrigações assumidas pelos Cotistas.

8.3. Além das obrigações previstas no Artigo 105 da Resolução CVM nº 175, o Gestor obriga-se a:

- a) fornecer aos distribuidores todo o material de divulgação exigido pela regulamentação em vigor para distribuição de Cotas, respondendo pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações contidas no referido material;
- b) exceto na hipótese de o distribuidor ser o próprio Administrador ou instituição integrante de seu grupo econômico, informar aos distribuidores qualquer alteração que ocorra durante a distribuição das Cotas, especialmente se decorrente da mudança deste Regulamento, hipótese em que o Gestor deve enviar, imediatamente, o material de divulgação atualizado aos distribuidores para que o substituam;



- c) contratar, em nome do Fundo e/ou de sua Classe de Cotas, conforme o caso, terceiros devidamente habilitados e autorizados para a prestação dos seguintes serviços: **(i)** intermediação de operações para as carteiras de ativos, conforme o caso; **(ii)** distribuição de cotas; **(iii)** consultoria de investimentos; **(iv)** classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito, observadas as disposições regulamentares aplicáveis; **(v)** formador de mercado; e **(vi)** cogestão da carteira de ativos;
- d) informar, imediatamente, ao Administrador sobre os fatos relevantes de que venha a ter conhecimento;
- e) encaminhar ao Administrador, nos 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à sua assinatura, uma cópia de cada documento que firmar em nome do Fundo e/ou de sua Classe de Cotas;
- f) expedir as ordens de compra ou venda de ativos financeiros e valores mobiliários da respectiva Classe, contendo a identificação precisa da Classe de Cotas em questão;
- g) observar os limites de composição e concentração da carteira e de concentração em fatores de risco, conforme estabelecido pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, bem como por este Regulamento e por cada respectivo Anexo; e
- h) exercer o direito de voto decorrente de ativos financeiros e valores mobiliários detidos pelas Classes, conforme o caso, realizando todas as ações necessárias para tal exercício.

8.4. Os serviços de consultoria de investimentos, classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito, formador de mercado e cogestão da carteira de ativos somente são de contratação obrigatória pelo Gestor caso assim previsto no Anexo Descritivo da Classe ou caso assim seja deliberado pela Assembleia de Cotistas.

8.5. A contratação do Administrador, Gestor, consultor especializado, se houver, ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia de Cotistas.

8.6. Nos casos de contratação de cogestor, o contrato deve definir claramente as atribuições de cada gestor, o que inclui, no mínimo, o mercado específico de atuação de cada gestor, contendo, ainda, dispositivo que limite as ordens, perante o custodiante, ao mercado específico de atuação de cada gestor.

8.6.1. As informações do cogestor, caso contratado, estarão descritas no Anexo da Classe em questão, incluindo o mercado específico de atuação do cogestor contratado.

9. Sem prejuízo das obrigações previstas acima, bem como de outras obrigações legais, regulamentares e autorregulatórias a que estejam sujeitos, os Prestadores de Serviços Essenciais estão obrigados, ainda, a:

- a) observar as disposições constantes neste Regulamento no Anexo e Apêndices, se houver; e
- b) cumprir as deliberações das assembleias de cotistas.

10. Os Prestadores de Serviços Essenciais podem contratar outros serviços em benefício do Fundo e/ou de sua Classe, conforme o caso, que não estejam previstos neste Regulamento, observado que, nesses casos, deverão ser observados, respectivamente, o Artigo 83, § 3º, e o Artigo 85, os § 4º, da Resolução CVM nº 175.

11. Os Prestadores de Serviços Essenciais podem vir a prestar os serviços de intermediação de operações para a carteira de ativos das Classes e distribuição de cotas, observadas a legislação e a regulamentação aplicáveis às referidas atividades.

11.1. A contratação de terceiros pelos Prestadores de Serviços Essenciais deve contar com prévia e criteriosa análise e seleção do contratado, devendo o Prestador de Serviço Essencial contratante figurar no respectivo contrato como interveniente anuente.



11.2. Os Prestadores de Serviços Essenciais devem transferir ao Fundo e/ou à respectiva Classe, conforme o caso, qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição, respeitadas eventuais exceções previstas na legislação e na regulamentação vigentes.

11.3. A aferição de responsabilidades dos Prestadores de Serviços, conforme previsto neste Regulamento, tem como parâmetros as obrigações previstas na Resolução CVM nº 175 e demais normas aplicáveis, assim como aquelas previstas neste Regulamento, parte geral e Anexo, e nos respectivos contratos de prestação de serviços.

11.4. Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo ou pela Classe, 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.

11.5. 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.

#### DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

12.A divulgação de informações sobre o Fundo e suas Classes de Cotas, conforme o caso, deve ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas das respectivas Classes, inclusive, mas não limitadamente, por meio da disponibilização dos documentos previstos no artigo 47 da Resolução CVM nº 175 nos canais eletrônicos e nas páginas na rede mundial de computadores dos Prestadores de Serviços Essenciais, do distribuidor, enquanto a distribuição estiver em curso, e da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, conforme aplicável.

12.1. As informações referidas acima não podem assegurar ou sugerir a existência de garantia de resultados futuros ou isenção de risco para o Cotista.

12.2. Informações factuais devem vir acompanhadas da indicação de suas fontes e ser diferenciadas de interpretações, opiniões, projeções e estimativas

13.Todas as informações exigidas pela regulamentação aplicável, incluído as informações periódicas e eventuais do Fundo e de suas Classes, serão divulgadas no site do Administrador na rede mundial de computadores, para acesso gratuito do público em geral, bem como dos Cotistas.

13.1. As informações acima mencionadas podem ser acessadas na página do Administrador, por meio do seguinte endereço eletrônico: [www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br)

14.Caso sejam divulgadas a terceiros informações referentes à composição da carteira, a mesma informação deve ser colocada à disposição dos respectivos Cotistas na mesma periodicidade, ressalvadas as hipóteses de divulgação de informações aos Prestadores de Serviços, necessárias para a execução de suas atividades, bem como aos órgãos reguladores, entidades autorreguladoras e entidades de classe, quanto aos seus associados, no atendimento a solicitações legais, regulamentares e estatutárias por eles formuladas.

15.O Administrador deve enviar aos Cotistas, à entidade administradora de mercado organizado onde as Cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso, e à CVM, por meio de sistema disponível na rede mundial de computadores, as informações exigidas pelos Artigos 36 e 37 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175.



**16.** Os fatos relevantes ocorridos ou relacionados ao funcionamento do Fundo, das Classes ou aos ativos de suas respectivas carteiras serão:

- (a) comunicados a todos os Cotistas das Classes afetadas, conforme o caso;
- (b) informados às entidades administradoras de mercados organizados onde as Cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso;
- (c) divulgados por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (d) mantidos nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, ao menos enquanto a distribuição estiver em curso, do distribuidor de cotas na rede mundial de computadores.

16.1. Excepcionalmente, nas hipóteses em que os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, entenderem que a divulgação de determinado fato relevante porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe de Cotas e/ou dos Cotistas, a divulgação referida acima poderá ser dispensada.

16.2. O Administrador fica obrigado a divulgar imediatamente fato relevante se a informação escapar ao controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada de Cotas.

16.3. Para fins de cumprimento do subitem 16. (d), acima, o Gestor poderá optar por criar, em sua página na Internet, *link* de acesso à página do Administrador, em que haverá a divulgação de fatos relevantes e demais documentos do Fundo. A utilização de informação que se caracterize como fato relevante e ainda não tenha sido divulgada para o mercado, por qualquer pessoa que a ela tenha tido acesso, com a finalidade de auferir vantagem, para si ou para outrem, mediante negociação de cotas em mercados organizados é vedada pela legislação e pela regulamentação do mercado de capitais.

**17.** As informações ou documentos para os quais a Resolução CVM nº 175 ou este Regulamento e seu(s) Anexo(s) exijam "encaminhamento", "comunicação", "acesso", "envio", "divulgação" ou "disponibilização", poderão ser enviadas ou disponibilizadas por meio eletrônico aos Cotistas e demais destinatários que sejam necessários.

17.1. A obrigação prevista acima será considerada cumprida na data em que a informação ou documento é tornada acessível para o Cotista.

17.2. Nas hipóteses em que se exija "atestado", "ciência", "manifestação" ou "concordância" dos cotistas, admite-se que estas se materializem por meio eletrônico.

#### DOS ENCARGOS E DESPESAS DO FUNDO E DA CLASSE

**18.** As despesas descritas nesta seção podem ser suportadas pelo Fundo e sua respectiva Classe:

- 18.1. São despesas e encargos do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso:
- (a) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo e/ou da Classe;
  - (b) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM nº 175;
  - (c) despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;
  - (d) honorários e despesas do auditor independente;
  - (e) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;



- (f) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (g) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (h) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos Prestadores dos Serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (i) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- (j) despesas com a realização de Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, incluindo pagamento de taxa ao Administrador, conforme tabela de preços do Administrador vigente por realização da Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, nos termos previstos no Anexo;
- (k) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e/ou da Classe
- (l) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;
- (m) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- (n) despesas inerentes à: **(i)** distribuição primária de Cotas; e **(ii)** admissão das Cotas à negociação em mercado organizado, se for o caso;
- (o) *royalties* devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre o Administrador e a instituição que detém os direitos sobre o índice;
- (p) a Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e a Taxa de Performance;
- (q) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração, Taxa de Performance ou Taxa de Gestão, observado o disposto no Art. 99 da Resolução CVM nº 175;
- (r) taxa máxima de distribuição;
- (s) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;
- (t) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome Fundo e/ou da Classe, desde que de acordo com as hipóteses regulamentares aplicáveis;
- (u) contratação da agência de classificação de risco de crédito, observadas as formalidades regulamentares aplicáveis;
- (v) despesas relacionadas às chamadas de capital realizadas pelo Administrador;
- (w) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio da Classe;
- (x) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do Art. 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175;
- (y) taxa máxima de custódia de ativos financeiros;
- (z) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;



(aa) gastos necessários a manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe; e

(bb) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Art. 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175.

18.3. Eventuais contingências suportadas pelo Fundo ou pela Classe seguirão os mesmos critérios mencionados no item 18 acima para rateio entre a Classe ou atribuição específica a ela.

18.4. Sem prejuízo do previsto por este Regulamento e pelo respectivo Anexo da Classe, conforme o caso, quaisquer despesas não previstas nesta seção correm por conta do Administrador.

18.5. Caso qualquer cotista solicite aos Prestadores de Serviços Essenciais correspondência por meio físico, os custos serão suportados pelo Cotista solicitante.

#### DA ASSEMBLEIA DE COTISTAS

19. Na forma prevista na Resolução CVM nº 175, assuntos de interesse dos Cotistas do Fundo exigirão a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, enquanto assuntos de interesse exclusivo da Classe exigirão a convocação de Assembleia Especial de Cotistas. Exceto se disposto de forma diferente no Anexo, será atribuído a cada Cota o direito a 1 (um) voto em tais Assembleias de Cotistas.

19.1. O Cotista deve exercer o direito de voto no melhor interesse do Fundo ou da Classe, conforme aplicável.

19.2. Os Cotistas que tenham sido chamados a integralizar as Cotas subscritas e que estejam inadimplentes na data da convocação da Assembleia de Cotistas não têm direito a voto sobre a respectiva parcela subscrita e não integralizada.

19.3. As Cotas de titularidade do Cotista inadimplente não serão contabilizadas pelo Administrador para fins do cômputo de votos em Assembleias de Cotistas.

20. Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre as seguintes matérias:

(a) Tomar, anualmente, no prazo máximo de 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo e da Classe apresentadas pelo Administrador;

(b) A destituição ou a substituição de Prestador de Serviços Essenciais;

(c) A emissão de novas Cotas, hipótese na qual deve ser definido se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas, sem prejuízo do disposto no Art. 48, § 2º, inciso VII, da parte geral da Resolução CVM nº 175, caso assim disposto no Anexo;

(d) A fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe de Cotas;

(e) A alteração do Regulamento, ressalvado o Artigo 52 da parte geral da Resolução CVM nº 175;

(f) O aumento das taxas devidas aos Prestadores de Serviços do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso;

(g) A alteração do prazo de duração do Fundo e da Classe, saldo nas hipóteses de extensão por ato do Gestor já previstas neste Regulamento;

(h) A alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;



- (i) Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- (j) Eleição e destituição de representante dos Cotistas de que trata o Artigo 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (k) Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do Artigo 27, do Artigo 31 e do inciso IV do Artigo 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175; e
- (l) Alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração, à Taxa de Gestão ou à Taxa de Performance.

**21.** Anualmente, a Assembleia Especial de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe de Cotas, assim como a Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo, no prazo previsto na regulamentação aplicável.

**22.** A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas e possui como quórum de votação, em regra, o da maioria de votos dos presentes.

22.1. Sem prejuízo do disposto acima, as deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas "b", "d", "e", e "k" do item 22, acima, dependerão da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

(a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

(b) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe de Cotas tiver até 100 (cem) cotistas.

22.2. As alterações referidas nos itens "a" e "e" do item 22, acima, devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

22.3. A alteração referida no item "b" do item 22, acima, deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

**23.** Compete ao Administrador convocar as Assembleias de Cotistas.

23.1. As Assembleias de Cotistas também poderão ser convocadas, a qualquer tempo, pelo Gestor, pelo Custodiante, pelo Cotista ou grupo de Cotistas que detenha, no mínimo, 5% do total das cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo ou da Classe, ou da comunhão de Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento e/ou no Anexo, conforme o caso.

23.2. O pedido de convocação de Assembleia de Cotistas pelo Gestor, pelo Custodiante ou por Cotistas deve ser dirigido ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 dias contado do recebimento, convocar a Assembleia de Cotistas.

23.3. A convocação e a realização da Assembleia de Cotistas devem ser custeadas pelos requerentes, salvo se a Assembleia de Cotistas convocada deliberar em contrário.

23.4. A primeira convocação das Assembleias de Cotistas deve ocorrer: **(i)** com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e **(ii)** com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

**24.** A convocação da Assembleia de Cotistas deve ser encaminhada a cada Cotista e disponibilizada nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

24.1. A convocação da Assembleia de Cotistas deve observar o Artigo 72, *caput* e parágrafos, da parte geral da Resolução CVM nº 175.

24.2. O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia de Cotistas.



24.3. Caso seja admitida a participação do Cotista por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação a distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a Assembleia de Cotistas será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.

24.4. As informações requeridas no item acima podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível a todos os investidores.

24.5. A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

**25.** A Assembleia de Cotistas pode ser realizada de modo:

- (a) exclusivamente eletrônico, caso os Cotistas somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou
- (b) parcialmente eletrônico, caso os Cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

25.1. No caso de utilização de modo eletrônico, o Administrador deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos, que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios eficazes para assegurar a identificação do Cotista.

25.2. Os Cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo Administrador antes do início da Assembleia de Cotistas, observado o disposto neste Regulamento.

25.3. Somente podem votar na Assembleia de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos, nos termos do Artigo 77 da parte geral da Resolução CVM nº 175.

25.4. Somente podem votar na Assembleia de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos, nos termos do Artigo 77 da parte geral da Resolução CVM nº 175.

**26.** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo/a Classe e o Administrador, Gestor ou consultor especializado, se houver, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas.

26.1. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- (a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo/pela Classe, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas;
- (b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo/da Classe tendo como contraparte o Administrador, o Gestor ou pessoas a eles ligadas, observados os demais termos deste Regulamento;
- (c) a aquisição, pelo Fundo/pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor ou pessoas a eles ligadas, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;



(d) a contratação, pelo Fundo/pela Classe, 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/da Classe; (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/da Classe; (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/da Classe; e

(e) a aquisição, pelo Fundo/pela Classe, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou pessoas a ele ligadas.

26.2. São exemplos de pessoas ligadas:

(a) a sociedade controladora ou sob controle do Gestor, do Administrador, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

(b) 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

(c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

26.3. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo/pela Classe, de imóvel de propriedade do empreendedor do empreendimento imobiliário, desde que não seja pessoa ligada ao Gestor e ao Administrador.

26.4. Caso as hipóteses de conflito de interesses normativas venham a ser alteradas, o Administrador está autorizado a promover a alteração deste Regulamento para que sejam previstas as hipóteses descritas no referido normativo.

27. Previamente à realização das Assembleias de Cotistas, o distribuidor que estiver atuando por conta e ordem de clientes deve observar as exigências previstas no Artigo 38 da Resolução CVM nº 175.

28. O resumo das decisões da Assembleia de Cotistas deve ser disponibilizado aos cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias após a data de realização da Assembleia de Cotistas.

29. Os Cotistas poderão deliberar por meio de consulta formal, sem que haja necessidade da reunião dos cotistas a respeito de matérias que não exijam quórum qualificado nos termos deste Regulamento, bem como da legislação e regulamentação aplicáveis.

29.1. As deliberações da Assembleia de Cotistas 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.

30. Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da aprovação em Assembleia de Cotistas, sempre que tal alteração esteja prevista no rol taxativo do artigo 52 da Parte Geral da Resolução CVM nº 175.

31. A Assembleia de Cotistas pode eleger no mínimo 3 e, no máximo, 5 representantes para exercer as funções de fiscalização dos ativos imobiliários ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

31.1. A eleição dos Representantes dos Cotistas será aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:



- (a) 3% do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (b) 5% do total de cotas emitidas, enquanto a classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

31.2. Os Representantes de Cotistas serão eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para realizar as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo e da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

31.3. Será permitida a reeleição dos Representantes de Cotistas.

31.4. A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

31.5. Somente pode exercer a função de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos requisitos contidos no artigo 21 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175 e, adicionalmente, aos seguintes requisitos:

- (a) ser Cotista;
- (b) 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;
- (c) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (d) não ser administrador ou gestor de outros FII's;
- (e) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- (f) 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.

31.6. Cabe ao Representante de Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

31.7. Compete ao Representante dos Cotistas desempenhar, exclusivamente, as atividades e atribuições contidas no Artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, inclusive:

- (a) fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (b) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas - exceto se aprovada nos termos da legislação vigente -, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo ou da Classe;
- (c) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrir, e sugerir providências úteis ao Fundo e à Classe;
- (d) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo ou pela Classe;
- (e) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- (f) elaborar relatório que contenha, no mínimo: (i) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; (ii) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo por ele detida; (iii) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (iv) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e da Classe, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia de Cotistas; e
- (g) exercer as atribuições descritas neste Artigo durante a liquidação do Fundo e da Classe.

31.8. Os Representantes de Cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo, à Classe e aos cotistas.



31.9. Os Representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo e da Classe.

31.10. Os Representantes de Cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

31.11. Os pareceres e opiniões dos Representantes de Cotistas devem ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata a alínea "d" do inciso VI do Artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos da regulamentação aplicável.

**32.** Os Representantes de Cotistas devem comparecer às assembleias de cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

32.1. Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

32.2. O Representante dos Cotistas tem os mesmos deveres do Administrador.

32.3. Representante dos Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

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

(a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos artigo 31.5. acima; e

(b) as informações exigidas nos normativos da CVM.

#### DOS FATORES DE RISCO DO FUNDO

**34.** Os Fatores de Risco do Fundo coincidem com os da Classe, na medida em que esta é única, e são descritos no Anexo.

#### DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

**35.** 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.

35.1A 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.

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

35.3 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 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 e da Classe, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger seus substitutos e o sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.



- 35.4 Caso (i) a Assembleia 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 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 da Classe.
- 35.5 No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar administrador temporário até a eleição de novo administrador para o Fundo.
- 35.6 No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia 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.
- 35.7 Se a Assembleia 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 da Classe.
- 35.8 O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do artigo 35.3. acima, mesmo quando a Assembleia de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.
- 35.9 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 da Classe.

\* \* \* \* \*



**ANEXO I**

**DA ÚNICA CLASSE DE COTAS DO CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

<p><b>Público-alvo:</b> Investidores Qualificados</p>	<p><b>Regime da Classe:</b> Fechado</p>	<p><b>Prazo:</b> 60 meses, podendo ser prorrogado mediante Assembleia Geral de Cotistas.</p>
<p><b>Responsabilidade dos cotistas:</b> Limitada ao valor por eles subscrito</p>	<p><b>Classificação ANBIMA:</b> Fundo Tijolo Híbrido, Gestão Ativa, Multicategoria</p>	<p><b>Término   Exercício Social:</b> Duração de 12 meses, encerrando em 31 de dezembro de cada ano</p>

**DA CLASSE ÚNICA**

<p><b>Cálculo do valor da Cota:</b> O valor da Cota será calculado pelo resultado da divisão do valor do patrimônio líquido da Classe pelo número de Cotas, apurado no <b>encerramento</b> do dia, que deve ser entendido como o horário de funcionamento dos mercados em que a Classe atue.</p>	<p><b>Divulgação do valor da cota:</b> O valor da Cota será divulgado <b>diariamente</b>.</p>
--	---

1. A Classe não conta com Subclasses.
2. As Cotas, bem como seus respectivos direitos de subscrição, conforme aplicável, poderão ser transferidas mediante: **(i)** termo de cessão e transferência, assinado pelo cedente e pelo cessionário; **(ii)** por meio de negociação, conforme aplicável, em mercado organizado ou bolsa de valores em que as Cotas da Classe sejam admitidas à negociação; **(iii)** por decisão judicial ou arbitral, operações de cessão fiduciária, execução de garantia ou sucessão universal, dissolução de sociedade conjugal ou união estável por via judicial ou escritura pública que disponha sobre a partilha de bens ou transferência de administração ou portabilidade de planos de previdência; ou, ainda **(iv)** nas demais hipóteses previstas na Resolução CVM nº 175.
  - 2.1. A transferência de titularidade das Cotas fica condicionada à verificação, pelo Administrador, do atendimento das formalidades exigidas no Regulamento e neste Anexo, bem como nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.
3. O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário da Classe, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido à Classe e/ou aos seus Cotistas.

**DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS**

4. A Assembleia Especial de Cotistas possui competência exclusiva para decidir sobre os assuntos especificados na regulamentação vigente, concernentes única e exclusivamente à Classe.
  - 4.1. Considerando o atual *status* regulatório das regras de vigência e transição da Resolução CVM nº 175, bem como o fato de o Fundo possuir uma única Classe, as Assembleias



Especiais de Cotistas estão reguladas na parte geral deste Regulamento, na Seção - Assembleia de Cotistas.

#### DA EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO INTEGRALIZAÇÃO E RESGATE DAS COTAS

**5.** A primeira emissão de Cotas será deliberada pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas.

**5.1.** No âmbito da 1ª emissão de Cotas, ocorrida sob a égide da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, foram 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 foram canceladas pelo Administrador, desde que observado o montante mínimo acima.

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

**6.1.** O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão da Classe deverá ser aprovado em Assembleia de Cotistas e fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado da Classe e o número de Cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante Laudo de Avaliação dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe, a ser realizado por empresa especializada; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas; ou (iv) outra metodologia definida na Assembleia de Cotistas que vier a deliberar sobre referida emissão.

**6.2.** Os Cotistas da Classe não terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas.

**6.3.** As informações relativas à Assembleia de Cotistas que aprovar a nova emissão, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia 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 de Cotistas.

**6.4.** A Assembleia 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 e neste Anexo.

**6.5.** 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.

**6.6.** Não é admitida nova distribuição de Cotas antes de encerrada a distribuição anterior.

**6.7.** A distribuição de Cotas pode ser realizada exclusivamente por meios eletrônicos.

**7.** 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:

- (a) nome e qualificação do subscritor;
- (b) número de Cotas subscritas;
- (c) preço de subscrição e valor total a ser integralizado;
- (d) condições para integralização de Cotas; e
- (e) forma para realização das chamadas de capital.



- 7.1.** Após a subscrição de Cotas por qualquer Cotista, os valores relativos à nova distribuição de Cotas devem ser escriturados separadamente das demais aplicações, até o encerramento da distribuição. Assim que subscrito o valor mínimo previsto para a distribuição de Cotas, os recursos podem ser investidos pela Classe.
- 8.** 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.
- 8.1.** 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 da Classe, nos termos de cada Boletim de Subscrição.
- 8.2.** A integralização de Cotas da Classe 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.
- 8.3.** Os Prestadores de Serviços Essenciais, conforme aplicável, ficam desde já autorizados, em suas respectivas esferas de competência, a tomar as seguintes medidas com relação ao cotista inadimplente, sem prejuízo de outras medidas a serem tomadas no interesse da Classe:
- (a) iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às cotas não integralizadas pelo cotista inadimplente, acrescidos de: **(i)** valor correspondente ao débito atualizado pelo IPCA, *pro rata temporis*, entre a data em que tal pagamento deveria ter sido feito e a data em que for efetivamente realizado, acrescido de juros de mora de 1% ao mês; e **(ii)** multa equivalente a 2% sobre o débito corrigido; e
- (b) deduzir o valor inadimplido de quaisquer valores a receber que o cotista inadimplente tenha ou venha a ter direito.
- 8.4.** Todos os prejuízos e despesas, incluindo honorários advocatícios, causados pelo Cotista inadimplente e incorridos pelo Administrador, Gestor e/ou pela Classe com relação à inadimplência do Cotista inadimplente serão integralmente suportadas pelo respectivo cotista inadimplente.
- 9.** A Classe 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 de Cotistas.
- 9.1.** Quaisquer outras amortizações realizadas pela Classe deverão ser deliberadas em sede de Assembleia de Cotistas.
- 10.** A Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas ao término de seu respectivo Prazo de Duração ou em caso de liquidação da Classe e do Fundo, conforme previsto neste Anexo.
- 10.1.** Em até 15 (quinze) dias após o encerramento do Prazo de Duração da Classe, deverá o Administrador publicar ato formalizando as condições relativas à liquidação da Classe e entrega do patrimônio devido à cada um dos Cotistas, bem como a data de encerramento da Classe. Sendo certo que, na hipótese de liquidação da Classe, a data para cotização do resgate total da Classe será a cota divulgada na data de encerramento da Classe.
- 10.2.** Após a conversão da Cota, o pagamento do resgate será realizado, por meio do SPB, em até 5 Dias Úteis, ressalvadas as hipóteses previstas nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.
- 10.3.** O resgate final das Cotas será realizado em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito e crédito em conta corrente, Transferência Eletrônica Disponível - TED e/ou qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil, observada a possibilidade de entrega de ativos, na medida em que a Classe não tenha recursos em moeda corrente nacional, sendo certo que tal procedimento ocorrerá fora do ambiente da B3 em caso do vencimento ou de resgate, conforme aplicável, observadas as demais regras aplicáveis dispostas no Regulamento e neste Anexo.



## DO OBJETO DA CLASSE E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

**11.** É objetivo da Classe proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a sua Política de Investimentos, preponderantemente por meio de investimentos nos Ativos Imobiliários. Tais investimentos deverão ser rentabilizados mediante o aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo: (i) da valorização dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos, e (ii) 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.

**12.** A Classe 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 da Classe previstas neste Regulamento.

**12.1.** Até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido poderá ser investido em Ativos Imobiliários.

**12.2.** A Classe 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 a Classe 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 subitem deverá ser verificado pelo Administrador e/ou pelo Gestor antes de qualquer aquisição de Ativos Imobiliários pela Classe.

**12.3.** O valor mínimo de investimento pela Classe 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.

**12.4.** A Classe é uma classe de FII híbrido, sem um Ativo Imobiliário específico para investimento de seu Patrimônio Líquido, de forma que os recursos do Classe serão aplicados pelo Administrador, por ordem do Gestor, à medida que este identifique Ativos Imobiliários para integrar o patrimônio da Classe, sempre em observância à Política de Investimentos.

**12.5.** Para o atendimento à sua Política de Investimentos, a Classe poderá adquirir quaisquer direitos reais sobre bens imóveis.

**12.6.** A Classe poderá coinvestir com terceiros, incluindo, mas não se limitando a pessoas ligadas ao Gestor, clientes do Gestor, outros fundos de investimentos e/ou carteiras administradas geridas pelo Gestor, nos Ativos Imobiliários.

**12.7.** A Classe poderá investir em imóveis gravados com ônus reais.

**12.8.** A alteração da Política de Investimentos dependerá de alteração do presente Anexo e de aprovação dos Cotistas.

**13.** Os Ativos Imobiliários e os Outros Ativos serão adquiridos, vendidos, alienados e/ou resgatados, bem como reinvestidos, conforme aplicável, pela Classe. 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 a Classe adquira os Ativos Imobiliários.

**13.1.** O Gestor poderá, observada a distribuição de rendimentos e suas atribuições previstas neste Anexo e parte geral do Regulamento, reinvestir os recursos desinvestidos em quaisquer Ativos Imobiliários e/ou em Outros Ativos, durante o Período de Investimento.

**13.2.** 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 da Classe Única 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.

**14.** Os Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio da Classe não poderão ser vendidos ou permutados ao Gestor pelo Fundo ou pela Classe, ou ainda com pessoas ligadas ao Gestor, exceto mediante aprovação expressa da Assembleia de Cotistas.

**15.** O Gestor não está sujeito às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos limites de concentração e diversificação de carteira e concentração de risco definidos nesta Política de Investimentos quando o descumprimento for causado por desenquadramento passivo, decorrente de fatos alheios à sua vontade, que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido ou nas condições gerais do mercado de valores mobiliários.

**15.1.** Caso o desenquadramento passivo se prolongue por 15 (quinze) Dias Úteis consecutivos, ao final desse prazo o Gestor deve encaminhar à CVM suas explicações para o desenquadramento.

**15.2.** O Gestor deve informar à CVM o reenquadramento da carteira, tão logo ocorrido.

**15.3.** Nas hipóteses de fusão, incorporação ou cisão da Classe, os imóveis integrantes da carteira da Classe de Cotas devem ser avaliados previamente à operação, caso tenham decorrido mais de 3 meses entre a data da última avaliação e aquela de produção de efeitos da operação.

## DO PATRIMÔNIO DA CLASSE

**16.** Poderão constar do patrimônio da Classe:

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

**16.1.** É vedada a realização de operações com derivativos.

**16.2.** Os bens e direitos integrantes da carteira da Classe, 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.

**16.3.** Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio da Classe que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deverá ser aplicada em Outros Ativos.

**16.4.** A Classe pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Outros Ativos, para atender suas necessidades de liquidez, respeitados os limites previstos na lei e na regulamentação.

**16.5.** Não existe qualquer promessa do Fundo, da Classe, do Gestor e/ou do Administrador acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos da Classe.



**16.6.** A rentabilidade que a Classe 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.

**17.** As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

#### DOS FATORES DE RISCO DA CLASSE

**18.** Apesar de o Administrador e o Gestor empregarem diligência plena e boas práticas na administração e gestão da Classe, respectivamente, seguindo estritamente a Política de Investimento descrita neste Anexo e cumprindo com as normas legais e regulamentares pertinentes, a Classe Única ainda estará exposta aos riscos típicos de investimentos em fundos e classes de investimento. Nesse sentido, e tendo em vista a natureza dos ativos elencados na política de investimentos estabelecida neste Anexo, os cotistas devem estar cientes de que a Classe Única e, por via de consequência, o próprio Fundo estão sujeitos a diversos riscos, razão pela qual não há a eliminação do risco de perda para a Classe, o Fundo e, conseqüentemente, os Cotistas. Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a Política de Investimentos 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.

**19.** A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes à Classe, 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 da Classe 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:

**19.1. - Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:**



**(a) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização:**

A Classe desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeita, 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 Classe. 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 da Classe e 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.

**(b) 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 da Classe, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas da Classe, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

**19.2. Riscos do Fundo:**

**(a) Riscos de não realização do investimento:** Não há garantias de que os investimentos pretendidos pela Classe 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 em não realização destes investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pela Classe.



- (b) Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos:** As classes de fundos de investimento imobiliário 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 da Classe 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, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido da Classe. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia de Cotistas poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe. 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 da Classe.
- (c) Riscos atrelados aos ativos investidos:** O Administrador desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos da Classe. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.
- (d) Riscos de crédito:** Os Outros Ativos integrantes da carteira da Classe 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. A Classe 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 da Classe. 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 da Classe, a Classe poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.
- (e) Risco relativo à propriedade das Cotas e dos Ativos Imobiliários:** Apesar de a carteira da Classe 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 da Classe.



- (f) **Risco de concentração da carteira da Classe:** A Classe destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio da Classe, de acordo com a sua Política de Investimentos, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que a Classe possa adquirir outros Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pela Classe, inicialmente, a Classe irá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira da Classe, observado o limite de concentração estabelecido neste Regulamento. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados da Classe dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.
- (g) **Risco de não pagamento de rendimentos aos Cotistas:** É possível que a Classe 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.
- (h) **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 da Classe às regras de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.
- (i) **(Risco regulatório:** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo e de sua Classe 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.
- (j) **Riscos de despesas extraordinárias:** A Classe, 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.

### 19.3. Risco dos Ativos Imobiliários:



- (k) Risco de exposição associado à locação e à venda de imóveis:** A atuação da Classe 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 da Classe, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade da Classe 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 da Classe 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, a Classe poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.
- (l) 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, a Classe 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 à Classe, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo da Classe. 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 a Classe no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que a Classe 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 a Classe 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.
- (m) Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação:** Em que pese não ser o objetivo preponderante da Classe, 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 da Classe.
- (n) Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com a Classe:** A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência, a Classe será prejudicada.
- (o) (Risco de reclamações de terceiros:** Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, a Classe e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente da Classe.
- (p) Risco de despesas extraordinárias:** A Classe, 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 da Classe.



- (q) **Riscos ambientais:** Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pela Classe, 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.
- (r) **Risco de desapropriação:** Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis de propriedade da Classe, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.
- (s) **Risco de sinistro:** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio da Classe, 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 da Classe.
- (t) **Riscos de Fraude e Evição:** A transferência dos imóveis para a carteira da Classe 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 à Classe. 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 à Classe ou, ainda, do Fundo ou da Classe para um terceiro, tais transferências poderiam ser contestadas em juízo pelo prazo decadencial de até 4 (quatro) anos, contados da data do registro da venda do imóvel no órgão competente, causando um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da Classe, podendo impactar negativamente a rentabilidade da Classe.
- (u) **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 e da Classe 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 da Classe 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.
- (v) **Risco de Descontinuidade:** A Assembleia de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada da Classe e, conseqüentemente, do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir na Classe ou receber a mesma remuneração que esperava ser proporcionada pelo Fundo ou pela Classe. O Fundo, a Classe, 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.

#### 19.4. Riscos Referentes à Primeira Emissão:



- (a) Risco de conflito de interesses:** Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo, a Classe, o Administrador e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia de Cotistas, nos termos do § 1º do Artigo 27, do Artigo 31 e do inciso IV do Artigo 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175. Adicionalmente, o Fundo e a Classe poderão 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 e à Classe.
- (b) Ausência de Garantia:** As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

#### 19.5. Outros Riscos:

- (a) 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.
- (b) 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.

### DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

- 20.** A Classe poderá ser liquidada na ocorrência dos seguintes eventos:
- (a) deliberação de Assembleia de Cotistas convocada para este fim;
  - (b) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia de Cotistas não nomeie instituição administradora habilitada para substituir o Administrador ou por qualquer motivo a Assembleia de Cotistas convocada para esse fim não seja instalada nos termos deste Regulamento; e
  - (c) demais hipóteses previstas neste Regulamento, na legislação e/ou na regulamentação em vigor.
- 21.** Na hipótese prevista no artigo 20 acima, o Administrador deve promover a divisão do patrimônio da Classe entre seus Cotistas, na proporção de suas Cotas, no prazo definido pela Assembleia de Cotistas que aprovar a liquidação da Classe.
- 21.1.** A Assembleia de Cotistas que, nos casos aplicáveis, deliberar pela liquidação da Classe deve versar, no mínimo, sobre as matérias previstas no Artigo 126 e seguintes da Resolução CVM nº 175.
- 21.2.** O plano de liquidação da Classe deve prever uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos cotistas e, se for o caso, de um cronograma de pagamentos.
- 21.3.** O Administrador deve enviar cópia da ata da Assembleia de Cotistas e do plano de liquidação acima mencionado à CVM, no prazo máximo de 7 (sete) Dias Úteis contado da realização da assembleia de cotistas que aprovou o plano.
- 21.4.** O Auditor Independente deve emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido da Classe, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações contábeis auditadas e a data da efetiva liquidação, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período.



- 21.5.** Deve constar das notas explicativas às demonstrações contábeis análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação aplicável, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.
- 21.6.** No âmbito da liquidação da Classe, o Administrador deve observar o Artigo 127 da Resolução CVM nº 175, bem como, desde que de modo aderente ao plano de liquidação, aplicam-se as dispensas previstas na Resolução CVM nº 175, especialmente as contidas em seu Artigo 128.
- 22.** Tendo em vista que esta Classe limita a responsabilidade dos Cotistas ao valor por eles subscrito, caso o Administrador verifique que o patrimônio líquido da Classe está negativo, deve cumprir com as exigências do Artigo 122 da Resolução CVM nº 175.
- 23.** Na hipótese de liquidação da Classe, seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia de Cotistas especialmente convocada e instalada para tal fim.
- 23.1.** O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 05 (cinco) dias após a conclusão da totalidade das vendas.
- 24.** Encerrados os procedimentos referidos no caput do artigo acima, a Assembleia 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.
- 25.** Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Anexo e na parte geral do Regulamento, por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou ainda na hipótese de a Assembleia 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 da Classe aos Cotistas.
- 25.1.** Nos termos desta seção, na hipótese de o Gestor encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira da Classe, serão dados em pagamento aos Cotistas bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira da Classe 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.
- 25.2.** 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 item, 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.
- 25.3.** Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.
- 25.4.** A regra de constituição de condomínio prevista no subitem acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.
- 25.5.** As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.
- 25.6.** O Custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira da Classe pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no subitem 25.2. 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 da Classe na forma do artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

- 26.** Após pagamento aos cotistas do valor total de suas cotas, por meio de amortização ou resgate final, o Administrador deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da assembleia de cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pelo Administrador, decorrente do resgate final ou amortização total de Cotas.



## DAS TAXAS

### 27. Taxa de Administração e Taxa de Gestão:

**27.1.** A Taxa de administração e de custódia serão reajustadas anualmente, com base no índice da variação positiva do IGP-M, contados a partir da data de início do funcionamento do Fundo e/ou da Classe ou do início da prestação de serviço, conforme o caso.

**27.2.** As remuneração do administrador ("Taxa de Administração") será assim dividida entre os prestadores de serviços do Fundo e da Classe:

(a) Pelos serviços de administração, o Administrador fará jus à remuneração de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, 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;

(b) 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.

(c) 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

(d) Pelos serviços de custódia das Cotas, o Administrador fará jus à remuneração de 0,01% do Patrimônio Líquido do fundo, sendo que esta remuneração será desconta diretamente da Taxa de Administração;

**27.3.** A remuneração devida ao Gestor ("Taxa de Gestão") da Classe, voltada à remuneração do Gestor ("Taxa de Gestão") corresponderá às alíneas abaixo:

a) Durante o Período de Investimento, o somatório dos seguintes valores: (i) 1,00% (um por cento) ao ano calculado sobre o Capital Comprometido; e (ii) o saldo entre 1% (um por cento) ao ano calculado sobre o Patrimônio Líquido da Classe e o valor destinado à taxa de administração e custódia, não podendo ultrapassar 0,75% (setenta e cinco por cento) - taxa de gestão máxima investimento;

b) Durante o Período de Desinvestimento, o saldo entre 2% (dois por cento) ao ano calculado sobre o Patrimônio Líquido da Classe e o valor destinado a taxa de administração e custódia, não podendo ultrapassar 1,75% (um e setenta e cinco por cento) - taxa de gestão máxima desinvestimento.

**27.4.** As Taxas de Administração e de Gestão serão calculadas e provisionadas 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 do item 30 acima, 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 Classe, observado que os percentuais limites da Taxa de Administração, já incluem todos os tributos incidentes sobre as remunerações.

**27.5.** O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxas sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços contratados.

**27.6.** Caso o somatório das parcelas a que se refere o subitem 27.5 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.

**27.7.** Caso haja a necessidade de prorrogação do Prazo de Duração pela Assembleia de Cotistas para o desinvestimento dos Ativos Imobiliários investidos pela Classe, durante o período de referida prorrogação a Taxa de Gestão devida passará a observar o valor máximo de 0,75% (zero vírgula setenta e cinco por cento) sobre o Patrimônio Líquido. Para as demais taxas os percentuais e valores mínimos serão mantidos. Para fins da prorrogação de que trata este subitem, 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.



## 28. Taxa de Performance:

- 28.1.** A Taxa de Performance remunerará somente o Gestor. A Taxa de Performance será apurada e calculada, nos termos do subitem 28.2. 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 e da Classe, inclusive a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão.
- 28.2.** A Taxa de Performance será calculada e provisionada diariamente e o pagamento da Taxa de Performance será realizado quando da ocorrência dos seguintes Eventos (a) liquidação da Classe; (b) término do Prazo de Duração do Fundo e da Classe ou da prorrogação aprovada pela Assembleia de Cotistas; e/ou (c) substituição ou destituição do Gestor, observado o disposto no subitem 28.4. abaixo. A Taxa de Performance será devida ainda que ocorra a entrega de Ativos Imobiliários aos Cotistas.
- 28.3.** A Taxa de Performance deverá ser paga pela Classe ao Gestor no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após a ocorrência de qualquer das hipóteses previstas no subitem 28.2. acima.
- 28.4.** Não obstante o disposto no subitem 28.3. acima, no caso de ocorrência dos Eventos listados nas alíneas (b) e (c) do subitem 28.2. acima, o valor da Taxa de Performance será provisionada e calculada considerando o disposto no subitem 28.8. abaixo, e será paga tão logo a Classe tenha recursos em caixa suficientes para efetuar o pagamento.
- 28.5.** Salvo decisão contrária da Assembleia de Cotistas, o Gestor não fará jus ao recebimento da Taxa de Performance decorrente do Evento listado na alínea (c) do subitem 28.2. acima, caso a substituição ou destituição do Gestor se dê por justa causa ou caso a saída do Gestor corra por pedido de renúncia.
- 28.6.** Caso o saldo disponível na Classe 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 na Classe, 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.
- 28.7.** 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 à Classe ou aos Cotistas. Fica o Administrador autorizado a realizar provisão para pagamento da Taxa de Performance.
- 28.8.** No caso dos Eventos listados nas alíneas (b) e (c) do subitem 28.2. 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 Engobanc, 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 da Classe e aprovado pela Assembleia de Cotistas. Para os fins do Laudo de Avaliação de que trata este subitem, será considerado o valor de liquidez dos Ativos Imobiliários que ainda estiverem na carteira da Classe, independentemente do valor da posterior alienação dos respectivos Ativos Imobiliários pela Classe.
- 28.9.** 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 subitem 28.8. acima.
- 28.10.** O Gestor deixará de fazer jus às Taxas de Gestão vincendas ou Taxa de Performance, nas hipóteses de destituição ou substituição por justa causa, conforme aprovadas pela Assembleia 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 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 e da Classe.	
<p><b>Taxa Máxima de Distribuição:</b></p> <p>Tendo em vista que não há distribuidores das cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o presente Anexo não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, nos termos da regulamentação aplicável.</p>	<p><b>Taxas de Ingresso   Saída</b></p> <p>Não aplicável.</p>
<p><b>29.</b> O Prestador de Serviço Essencial pode reduzir unilateralmente taxa que lhe compete sem que seja requerida deliberação de assembleia de cotistas nesse sentido para que seja promovida alteração deste Anexo.</p>	

#### DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

- 30.** Os rendimentos auferidos pelo Classe dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.
- 31.** O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia 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”).
- 32.** A Classe 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 refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. A primeira distribuição de rendimentos, se devida 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 da Classe.
- 33.** 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.
- 34.** Farão jus aos rendimentos de mencionados acima, o titular de Cotas no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração, de acordo com a conta de depósito mantida pelo Custodiante.
- 35.** Entende-se por lucros auferidos pela Classe, 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.
- 36.** Os pagamentos da amortização e dos rendimentos da Classe 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.
- 37.** A Classe 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 da Classe deverá respeitar os prazos e condições de liquidez a que estejam sujeitos os ativos componentes da carteira da Classe.





# MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: CXKLJ-NDJ5H-3FG7B-UK4AW

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ Alfredo Khouri Júnior (CPF 022.179.119-10) em 23/06/2025 16:26 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
172.70.144.74	Lat: -23,577216 Long: -46,685865
	Precisão: 78 (metros)
Autenticação	alfredojr@catuai.com.br
Email verificado	
4XT97Zp9xxwIxDIg6Qr/1Dn8XEAgr2VaqVf0q+8UQs4=	
SHA-256	

- ✓ Priscilla Dantas Martins da Silva (CPF 394.693.398-00) em 23/06/2025 16:27 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
172.70.140.238	Lat: -23,630344 Long: -46,739956
	Precisão: 18 (metros)
Autenticação	pdm@vortx.com.br
Email verificado	
OpCz6tiBhwiBXIJmBmi6qcDFi9wATgVdvLuMb3liukU=	
SHA-256	

- ✓ Lilian Palacios Mendonça Cerqueira (CPF 052.718.287-78) em 23/06/2025 18:44 - Assinado eletronicamente

Endereço IP 172.69.114.48	Geolocalização Lat: -23,586406      Long: -46,681293 Precisão: 574526 (metros)
Autenticação Login	lc@vortex.com.br (Verificado)
jhlrKsVoPITyke0O4wBWa5IXDXOTuPDKRofmrmKTDnk=	
SHA-256	

Esse documento foi aprovado pelos seguintes aprovadores nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ Ana Martinelli (CPF 325.711.068-56) em 23/06/2025 14:32
- ✓ Jurídico Catuai (CPF 266.377.930-00) em 23/06/2025 16:09

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.certdox.com.br/validate/CXKLJ-NDJ5H-3FG7B-UK4AW>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.certdox.com.br/validate>