São Paulo, 03 de maio de 2024

TERMO DE APURAÇÃO DA CONSULTA FORMAL DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VEREDA - FII

Prezados Senhores,

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VEREDA - FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 08.693.497/0001-82 ("Fundo"), vêm, por meio deste Termo de Apuração, nos termos da regulamentação em vigor, apurar o resultado dos votos proferidos pelos titulares de cotas do Fundo ("Cotistas"), no âmbito da Consulta Formal convocada pela Administradora no dia 17 de abril de 2024 ("Consulta Formal") e divulgar o resultado aos Cotistas e ao mercado em geral.

A Consulta Formal convocou os Cotistas a manifestarem-se a respeito da seguinte matéria:

MATÉRIAS OBJETO DA CONSULTA FORMAL:

(i) Aprovar a alteração do regulamento do Fundo ("Regulamento"), de modo à:

a. Alterar a Política de Investimentos do Fundo, a qual envolve (i) a alteração da definição de Ativo Imobiliários Alvo, o que envolve, inclusive, a exclusão do Anexo A ao Regulamento; (ii) a alteração dos requisitos para aquisição de Ativos Imobiliários, conforme definida no art. 4 do Regulamento; (iii) alteração do art. 3º e objetivos da Política de Investimento do Fundo, entre outros;

b. Alterar as regras de destinação de recursos das emissões, com a consequente alteração da Cláusula VII do Regulamento;

c. Alteração das regras de aumentos de patrimônio do Fundo, com a consequente alteração da Cláusula VIII do Fundo de modo a diminuir o prazo para direito de preferência quando da subscrição de novas cotas para 3 (três) dias;

d. Alteração da política de distribuição e retenção dos resultados do Fundo, com a consequente alteração da Cláusula X do Fundo de modo aa alterar as regras de distribuição de rendimentos, para que o fundo possa adiantar até 100% de resultados auferidos de meses anteriores mensalmente;

e. Alteração das obrigações do Administrador no que tange a contratação de prestadores de serviços, com a consequente alteração da Cláusula XII do Regulamento de modo que a contratação de Gerenciador dos Empreendimentos não mais carecerá de aprovação em assembleia geral de cotistas;

f. Alterações das matérias privativas de assembleia geral de cotistas, com a consequente alteração da Cláusula XIX, de modo a excluir do rol de matérias

a serem aprovadas em assembleia geral de cotistas o item XV do art. 42 do Regulamento. Portanto, a alteração descrita no presente item "f", delibera sobre a possibilidade que compra e venda de ativos do Fundo possam ser realizadas sem necessidade de deliberação em assembleia geral de cotistas; e

g. Expandir a definição de conflitos de interesses descritas no item IV do Art, 53 do Regulamento.

(ii) Autorizar os investimentos pelo Fundo em fundos de investimento imobiliários administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, desde já aprovando a existência de conflitos de interesses relacionados de ativos que se enquadrem em tais condições.

(iii) Aprovar a nova emissão de cotas do Fundo, a qual será destinada apenas para investidores qualificados e registrada perante a CVM sob o rito automático nos termos da Resolução CVM nº 160 de 13 de julho de 2022, no montante total de R$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais), com montante adicional de R$ 21.000.000,00 (vinte e um milhão de reais), conforme características descritas no suplemento anexa ao presente termo de apuração;

(iv) Aprovar a contratação do Gestor enquanto coordenador líder da oferta pública que irá distribuir as cotas aprovadas no item acima, bem como eventuais conflitos de interesse associados à esta contratação, ou a contratação de coordenador líder a ser indicado pelo Gestor; e

(v) Em razão do disposto acima, autorizar ao Administrador que pratique todos os atos necessário para garantir a eficácia dos itens acima, caso aprovados.

Tendo em vista a presença de 99,69% (noventa e nove inteiros e sessenta e nove centésimos por cento) das cotas em circulação e a manifestação positiva de 100% (cem por cento) das cotas presentes, restou **APROVADA** a Consulta Formal que deliberou pela matéria constante na ordem do dia.

Sendo o que nos cumpria ao momento, permanecemos à disposição para esclarecer eventuais dúvidas adicionais que se façam necessárias.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

ANEXO I – SUPLEMENTO

Suplemento de cotas, da 4ª (quarta) emissão ("Emissão") de Cotas do Fundo, emitidas nos termos do Regulamento do Fundo, do qual este Suplemento é parte integrante ("Regulamento").

Regime de Distribuição das Cotas:	Oferta pública de distribuição, sob o regime de melhores esforços, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160" e "Oferta", respectivamente).
Montante Inicial e quantidade de cotas da Oferta:	O valor total da Emissão será de até R$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais), sem considerar o custo total de distribuição, conforme descrito a seguir ("Montante Inicial da Oferta"), podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida). A Quantidade de cotas a ser distribuída na Oferta será divulgada quando do Anúncio de Início, inclusive o fator de proporção do direito de preferência.
Lote Adicional	O lote adicional da oferta será de R$ 21.000.000,00 (vinte e um milhão de reais).
Data de Emissão	Para todos os fins, a data de emissão das Cotas corresponderá à data de liquidação da Oferta.
Preço de Emissão:	O Preço de Emissão é o Preço de Integralização deduzido do Custo Unitário de Distribuição (definida abaixo), sendo PI o Preço de Integralização.
Preço de Integralização	O Preço de Integralização será equivalente ao preço de emissão acrescido da taxa de distribuição total.

O Preço de Integralização será equivalente ao mínimo de 95% do valor patrimonial da cota no dia útil anterior ao registro da oferta ou o equivalente para remunerar o novo cotista com um yield de no mínimo 0,85% a.m., conforme estudo de viabilidade e a critério do coordenador líder. Sendo certo que o efetivo Preço de Integralização unitário por cota será divulgado quando do Anúncio de Início da Oferta.

O custo unitário de distribuição não será cotizado como aplicação no Fundo pois será utilizado para remunerar o Coordenador Líder.

Custo Unitário de Distribuição

O Custo Unitário de Distribuição será equivalente a somatória das seguintes parcelas:

D1 = 2% sobre o valor efetivamente colocado (subscrito);

D2 = 0,5% sobre o valor efetivamente colocado (subscrito), que custeará a estruturação da oferta pelo coordenador líder e os custos de taxas da oferta CVM, ANBIMA, B3, advogados e marketing;

CUD = D1 + D2.

Caso a taxa de distribuição arrecadada em D2 não atinja 0,5% do valor da oferta, inclusive na hipótese de não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, a diferença (os custos mencionados em D2) será arcada pelo Fundo.

Coordenador Líder:

HIERON PATRIMONIO FAMILIAR E INVESTIMENTO LTDA. (CNPJ: 10.464.748/0001-07), Gestora do Fundo, ou outra instituição indicada pela

	Gestora. O Coordenador Líder poderá contratar participantes especiais os quais poderão aderir ao sindicato distribuidor da Oferta.
Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:	Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida o Montante Mínimo da Oferta (conforme a seguir definida) ("Distribuição Parcial"). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação (conforme definido abaixo) deverão ser canceladas.
Montante Mínimo por Investidor	Não haverá montante mínimo por investidor.
Público Alvo:	A Oferta é destinada a investidores qualificados, desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada ("Resolução CVM nº 11").

	Será garantido aos Investidores o tratamento justo e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.
Prazo de Colocação:	As Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM nº 160, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM nº 160. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento ("Prazo de Colocação").
Forma de Subscrição e Integralização:	Os Investidores integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização e não permitirá o fracionamento de cotas. Portanto, na hipótese do montante total aplicado por cotista, quando dividido pelo preço de integralização, culminar em uma quantidade fracionária de cotas, a quantidade de cotas será arredondada, para baixo, para um número inteiro.
Direito de Preferência	O cotista terá o prazo de 10 (dez) dias úteis para exercício do direito de preferência, nos termos da regulamentação da B3, cuja Data de Corte (definida a seguir) será o 3º (terceiro) dia útil contado da divulgação do Anúncio de Início da Oferta (exclusive). Sendo certo que a Data de Corte é a data que serão

	identificados, pelo escriturador do Fundo ou pela B3, os cotistas que poderão exercer o direito de preferência. Não haverá prazo para manifestação de sobras de subscrição proveniente do direito de preferência.
Ambiente de Negociação e Liquidação	As Cotas serão depositadas em mercado de balcão não organizado para distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 e da instituição escrituradora de cotas do Fundo ("Escriturador"), observados os prazo e procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador. As Cotas serão depositadas e negociadas em mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo processadas pela B3 a custódia, a liquidação financeira e a negociação das Cotas.
Demais Termos e Condições:	Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

ANEXO II - REGULAMENTO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VEREDA - FII

CNPJ/MF nº 08.693.497/0001-82

CLÁUSULA I - DEFINIÇÕES

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

"ADMINISTRADOR":	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na Cidade de São Paulo Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, inscrito no CNPJ/ME sob nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizado a prestar os serviços de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016;
"Ativos":	Os Ativos Imobiliários e os Ativos de Renda Fixa, quando referidos em conjunto;
"Ativos de Renda Fixa":	As cotas de fundos de investimento ou os títulos de renda fixa, públicos ou privados, que poderão ser adquiridos pelo Fundo para atender às suas necessidades de liquidez;
"Ativos Imobiliários":	Conforme definido na **CLÁUSULA III – "DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO "** Art. 2º, itens I a XIV, no todo ou em parte, quando referidos em conjunto;
"Ativos Imobiliários Alvo":	Conforme definido na **CLÁUSULA III – "DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO "** Art. 2º, itens I, III e V , no todo ou em parte;
"Assembleia Geral de Cotistas":	A assembleia geral de Cotistas disciplinada no artigo 40 e seguintes deste Regulamento;

"BM&FBOVESPA":	A BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros;
"Consultor Imobiliário":	A instituição que venha a ser contratada pelo ADMINISTRADOR, indicada pelo Gestor, em nome e às expensas do FUNDO, para prestar os serviços de consultoria imobiliária e administração imobiliária, cujas principais atribuições encontram-se disciplinadas no artigo 61 deste Regulamento;
"Cotas":	As cotas de emissão do Fundo, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio e devem ser escriturais e nominativas;
"Cotistas":	Os titulares de Cotas do Fundo, a qualquer tempo;
"Custodiante":	A instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de custódia qualificada, que venha a ser contratada pelo ADMINISTRADOR, conforme venha a ser necessário nos termos da regulamentação em vigor, observado o disposto no artigo 54 abaixo;
"CVM":	A Comissão de Valores Mobiliários;
"Dia Útil"	Qualquer dia, de segunda a sexta-feira, exceto (i) feriados ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; (ii) feriados de âmbito nacional; e (iii) dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na BM&FBOVESPA;
"FUNDO":	O Fundo de Investimento Imobiliário Vereda - FII;

"Gerenciador dos Empreendimentos":	A(s) empresa(s) especializada(s) em prestação de serviço de gestão de empreendimentos comerciais, indicadas pelo Gestor, que venha(m) a ser contratada(s) pelo ADMINISTRADOR, em nome e às expensas do FUNDO, para prestar os serviços de
	gerenciamento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO e atividades relacionadas a esses serviços, nos termos e condições previstas no parágrafo 2º do artigo 24 deste Regulamento;
"Gestor" e "Distribuidor":	Hieron Patrimônio Familiar e Investimento Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Magalhães de Castro 4800, Torre Capital Building 26 andar Cj 264, inscrito no CNPJ/ME sob nº 10.464.748/0001-07, devidamente autorizado a prestar os serviços de gestão de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 16.172, de 23 de março de 2018;
"Instrução CVM nº 400/03":	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 555/14":	A Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 472/08":	A Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 476/09":	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
"Lei nº 6.385/76":	A Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"Lei nº 8.668/93":	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;

"Lei nº 9.779/99":	A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
"Lei nº 11.033/04":	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 160/22":	A Instrução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;
"Política de Investimento":	A política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos do artigo 3º e seguintes deste Regulamento;
"Regulamento":	O presente instrumento que disciplina o funcionamento do FUNDO;
"Reserva de Contingência":	A reserva de contingência que venha a ser formada pelo ADMINISTRADOR, exclusivamente com recursos do Fundo, para arcar com as despesas ordinárias de manutenção do FUNDO e despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos do artigo 22, inciso V abaixo;
"Taxa de Administração"	A taxa de administração a ser paga pelo Fundo, nos termos do artigo 32 deste Regulamento.

CLÁUSULA II - DO FUNDO

Art. 1º - O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VEREDA – FII é regulamentado pela Lei nº 8.668/93 e alterações posteriores e pela Instrução CVM nº 472/08, constituído sob a forma de condomínio fechado, sendo administrado pelo ADMINISTRADOR.

§1º - O ADMINISTRADOR tem amplos e gerais poderes para gerir a administração do FUNDO, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do FUNDO, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao FUNDO relacionados ao mercado financeiro, desde que observada a política de investimento do FUNDO, transigir, representar o FUNDO em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do FUNDO, observadas as limitações impostas pela legislação e regulamentação em vigor, bem como por este Regulamento, pelas decisões tomadas por Assembleia Geral de Cotistas e demais disposições aplicáveis.

§2º - O ADMINISTRADOR do FUNDO deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao FUNDO, manter reserva sobre seus negócios e exercer suas atividades com boa fé, transparência e diligência em relação ao FUNDO e aos Cotistas.

§3º - As Cotas de emissão do FUNDO são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

§4º - O ADMINISTRADOR poderá ainda, em nome do FUNDO, contratar terceiros para FUNDO de serviços necessários ao funcionamento e ao cumprimento dos objetivos do Fundo, desde que devidamente qualificados para prestação de tais serviços, observadas as limitações do presente Regulamento. A lista de todos os prestadores de serviço contratados pelo FUNDO encontra-se no Informe Anual do FUNDO, disponível no site da CVM. Os custos com a contratação dos prestadores de serviços que não constituírem encargos do FUNDO, conforme definido neste Regulamento, serão suportados pelo ADMINISTRADOR. Ademais, os encargos debitados do FUNDO constarão dos relatórios preparados pelo ADMINISTRADOR, também disponíveis no endereço eletrônico indicado no caput deste Artigo.

CLÁUSULA III - DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Art. 2º - O FUNDO tem por objetivo proporcionar aos Cotistas, rentabilidade ao seu investimento por meio da busca de ganho de capital decorrente da negociação dos Ativos Imobiliários, e principalmente através da obtenção de renda decorrente da exploração dos Ativos Imobiliários. O FUNDO terá por política de investimento a aquisição dos seguintes Ativos Imobiliários:

I. Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis para exploração de atividades no setor de Logística e/ou Industrial;

II. Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis para exploração de atividades comerciais com exceção do setor de Logística e/ou Industrial;

III. Cotas de outros FII classificados como de Logística

IV. Cotas de outros FII com exceção dos classificados como de Logística

V. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, no setor de Logística e/ou Industrial

VI. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, para exploração de atividades comerciais com exceção do setor de Logística e/ou Industrial

VII. Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

VIII. Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
IX. Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;
X. Certificados de Recebíveis Imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
XI. Letras Hipotecárias;
XII. Letras de Crédito Imobiliário;
XIII. Letras imobiliárias garantidas; e
XIV. Outros ativos permitidos nos termos da Instrução CVM 472.

§1º - Os imóveis a serem adquiridos deverão estar devidamente registrados nos Cartórios de Registro Geral de Imóveis de suas respectivas localidades e deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames por ocasião de sua aquisição pelo FUNDO, podendo ser aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas, a aquisição de Ativos Imobiliários gravados com ônus reais.
§4º - A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.
§5º - Adicionalmente, a integralização de Cotas em Ativos Imobiliários dependerá também da apresentação de relatório de auditoria legal elaborado por escritório de advocacia especializado, aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.
§6º - Correrão por conta do FUNDO todas as despesas pertinentes à lavratura das escrituras para conferência dos mencionados imóveis ao patrimônio do FUNDO, tais como custas e emolumentos cartorários da escritura e seu registro, eventual imposto de transmissão, e quaisquer outras decorrentes da transação.
§7º - O FUNDO não alugará imóveis de seu patrimônio para instituições de ensino, entidades hospitalares e/ou para a administração pública direta.
§8º - O ADMINISTRADOR, mediante orientação do GESTOR poderá alocar até 100% (cem por cento) do patrimônio do fundo em um único Ativo ou em um ou mais Ativos de um único emissor. O investimento em Ativos que sejam valores mobiliários nos termos da regulamentação em vigor, deverá observar os limites de concentração previstos na Instrução CVM nº 555 de 17 de dezembro de 2014.
§9º - O ADMINISTRADOR, mediante orientação do GESTOR poderá investir em Ativos Imobiliários localizados no Brasil, podendo ou não concentrar investimentos em determinada região.
§10º - O processo de análise e seleção dos ativos financeiros componentes do FUNDO é executado, periodicamente e no mínimo mensalmente, pelo GESTOR, levando-se em conta o

cenário econômico, as perspectivas para o mercado imobiliário, e a análise fundamentalista dos "Ativos-Alvo" potenciais do Fundo. Adicionalmente, a alocação do patrimônio líquido do Fundo em títulos emitidos por empresas privadas é submetida a um processo de análise de crédito, ficando dispensada a classificação dos "Ativos-Alvo" e/ou de seus emissores por Agência de Classificação de Risco, e/ou apresentação de Rating.

Art. 3º - O GESTOR deverá gerir o FUNDO e orientar o ADMINISTRADOR, em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º, observando a seguinte Política de Investimentos:

I - O FUNDO terá por política realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas, direta ou indiretamente, por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos Ativos Imobiliários Alvo, e ou, conforme o caso, de seus ativos imobiliários

II - Adicionalmente aos Ativos Imobiliários Alvo, o FUNDO poderá adquirir outros Ativos Imobiliários, desde que observados os critérios constantes do artigo 2º deste Regulamento. Tais aquisições, respeitada a legislação em vigor, deverão ser realizadas em condições razoáveis e equitativas, tomando por base o parecer positivo do Gestor e do Consultor Imobiliário do FUNDO;

III - O FUNDO poderá adquirir Ativos Imobiliários de propriedade de qualquer um dos seus Cotistas ou terceiros interessados, desde que a referida aquisição seja expressamente aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas;

IV - O FUNDO poderá alienar os Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio a qualquer um dos seus Cotistas ou terceiros interessados, desde que aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas; e

V - As disponibilidades financeiras do FUNDO, enquanto não investidas nos Ativos Imobiliários Alvo ou nos demais Ativos Imobiliários de que trata o inciso II acima, serão aplicadas nos Ativos de Renda Fixa.

§ Único - Caso os investimentos do FUNDO em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM n.° 555/14, deverão ser respeitados, observadas as exceções previstas no parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 4º – As aquisições dos Ativos Imobiliários pelo FUNDO deverão obedecer às seguintes formalidades, sempre que aplicável, e as demais condições estabelecidas neste Regulamento:

I – Os proprietários dos Ativos Imobiliários deverão ser detentores de direitos reais sobre os seus respectivos terrenos, acessões e benfeitorias;

II – Os Ativos Imobiliários deverão estar devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da localidade onde estiverem localizados;

III – Os Ativos Imobiliários deverão ser, preferencialmente, imóveis destinados a fins comerciais, localizados em região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento ou sejam centros reconhecidos para o tipo de negócio ao qual se destina o Ativo Imobiliário;

IV – Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo FUNDO serão objeto de prévia avaliação, que observará as condições prevalecentes no mercado para negócios realizados à vista, em

moeda corrente nacional. No caso de imóveis, seu laudo de avaliação deverá ser elaborado conforme o Anexo 12, da Instrução CVM nº 472/08, emitida pela CVM;

V – Os Ativos Imobiliários poderão ser adquiridos mediante pagamento à vista ou em parcelas, as quais, se for o caso, poderão ser pagas pelo FUNDO com os recursos provenientes das locações dos respectivos Ativos Imobiliários ou de outros Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio.

VI – Quando da aquisição de um Ativo imobiliário, as seguintes regras de enquadramento deverão ser verificadas:

(i)- Valor em Carteira de Ativos Imobiliário Alvo pós compra / Valor total dos Ativos Imobiliários pós compra >= 75%

§ Único – Os requisitos de enquadramento observados acima, em especial o descrito no item VI do art, deverão ser observados e atendidos apenas no momento da aquisição dos Ativos Imobiliários Alvo ou Ativos Imobiliários.

Art. 5º O FUNDO poderá participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

Parágrafo único: O FUNDO poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Art. 6º O objeto do FUNDO e sua Política de Investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no artigo 40 e seguintes deste Regulamento.

Parágrafo único: Todos os investimentos e desinvestimentos nos Ativos Alvo, só podem ser realizados com parecer positivo do Gestor e do Consultor Imobiliário.

CLÁUSULA IV - DAS RESTRIÇÕES A OPERAÇÕES DO FUNDO

Art. 7º - É vedado ao ADMINISTRADOR e GESTOR, conforme aplicável, no exercício de suas atribuições e utilizando recursos ou ativos do FUNDO:

I- receber depósito em sua conta corrente;
II- conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
III- prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
IV- -aplicar, no exterior, os recursos captados no País;
V- aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio FUNDO;
VI- vender à prestação Cotas do FUNDO, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
VII- prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
VIII-- realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de

interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, GESTOR ou consultor especializado ou entre o FUNDO e os cotistas que detenham participação igual ou superior a 10% do patrimônio do Fundo, entre o FUNDO e o Representante dos Cotistas ou entre o FUNDO e o empreendedor, ressalvado o disposto no artigo 53, §3º, deste Regulamento;

IX- - constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;

X- - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08 e nesse Regulamento;

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

XII-- realizar operações com derivativos; e

XIII-- praticar qualquer ato de liberalidade.

CLÁUSULA V - DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Art. 8º - O FUNDO realizou a distribuição pública da Primeira Emissão de Cotas, composta por 329.164 (trezentas e vinte e nove mil, cento e sessenta e quatro) Cotas, no valor de R$ 100,00 (cem reais) cada uma, totalizando o valor de R$ 32.916.400,00 (trinta e dois milhões, novecentos e dezesseis mil e quatrocentos reais), em lote único e indivisível, das quais 311.694 (trezentos e onze mil, seiscentas e noventa e quatro) Cotas foram integralizadas, nos termos aprovados pela CVM por meio do ofício OFÍCIO/CVM/SRE/RFI/2007/005, datado de 03 de maio de 2007 e 17.470 (dezessete mil, quatrocentas e setenta) Cotas foram canceladas.

§1º – O FUNDO realizou a sua Segunda Emissão de Cotas, composta por 260.000 (duzentas e sessenta mil) Cotas, no valor de R$ 100,00 (cem reais) cada uma, totalizando o valor de R$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais), as quais foram destinadas exclusivamente a investidores qualificados, nos termos da regulamentação aplicável, mediante distribuição pública com esforços restritos, sujeita às restrições da Instrução CVM nº 476/09, sendo que 238.390 (duzentos e trinta e oito mil, trezentas e noventa) Cotas foram integralizadas e 21.610 (vinte e uma mil, seiscentas e dez) Cotas foram canceladas.

§2º – O FUNDO realizou a sua Terceira Emissão de Cotas, composta por 112.000 (cento e doze mil) Cotas, a serem integralizadas pelo valor patrimonial da cota no dia da integralização, 100% subscritas e em processo de integralização, as quais foram destinadas exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da regulamentação aplicável, mediante distribuição pública com esforços restritos, sujeita às restrições da Instrução CVM nº 476/09, sendo que 73.767 (setenta e três mil setecentos e sessenta e sete) Cotas foram integralizadas até 31/03/2024 e 38.233 (trinta e oito mil duzentos e trinta e três) serão ainda integralizadas no futuro.

§3º As demais emissões serão definidas de acordo com as novas aquisições e outros investimentos em imóveis que vierem a ser aprovados pelo FUNDO.

Art. 9º - O FUNDO não poderá iniciar a distribuição de uma nova emissão sem que a emissão precedente tenha sido integralmente subscrita ou as Cotas não subscritas tenham sido canceladas.

Art. 10º - As emissões de Cotas deverão ser totalmente distribuídas no prazo que vier a ser estabelecido para a respectiva oferta, observado sempre o prazo máximo estabelecido na regulamentação vigente.

CLÁUSULA VI - DAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 11 - As subscrições de Cotas serão feitas mediante assinatura dos boletins de subscrição, que especificarão as condições dos negócios e serão autenticados pela instituição contratada para a coordenação e distribuição das Cotas no âmbito de cada oferta pública.
§1º - As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *"pró rata temporis"*, a partir da data de sua integralização, sendo certo que a distribuição dos resultados se dará, mensalmente, até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das Cotas do Fundo, observado o §2º do artigo 22 abaixo.

§2º - A critério do GESTOR, mediante prévia concordância do ADMINISTRADOR, poderá ser admitida a integralização de Cotas subscritas à vista em moeda corrente nacional ou em bens imóveis, observado o previsto no Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08, mediante aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, bem como respeitados o objeto e a política de investimentos do FUNDO.

§3º - No caso de integralização de Cotas com imóveis, as integralizações serão procedidas mediante a lavratura do competente instrumento de transferência de bens, cujo registro deverá ser realizado até 360 (trezentos e sessenta) dias contados da data do encerramento da distribuição pública das Cotas da referida emissão, sob pena de cancelamento de tais Cotas não integralizadas, responsabilizando-se o investidor a indenizar o Fundo pelas perdas e danos causados em virtude da não integralização de Cotas, inclusive por todas as despesas previstas no § 6º, do artigo 2º, observado que o prazo aqui referido poderá ser prorrogado por igual período, mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

§4º - Para fins do presente Regulamento, nos casos de integralização de Cotas mediante a conferência de imóveis, tais Cotas serão consideradas como devidamente integralizadas a partir da data do registro da propriedade fiduciária do imóvel em nome do

ADMINISTRADOR, nos competentes Cartórios de Registro Geral de Imóveis, sendo esta a data de integralização para fins do artigo 11, §1º, acima.
§5º - Poderá ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores de novas Cotas, a ser revertida ao patrimônio do Fundo, nos termos constantes na oferta e desde que aprovada em Assembleia Geral de Cotistas.

§6º - Não há restrições quanto a limite de propriedade de Cotas do FUNDO por um único Cotista, salvo o disposto no §7º que segue.

§7º - Fica desde já ressalvado que se o FUNDO aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do FUNDO, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

§8º - As ofertas públicas de Cotas do FUNDO dependem de prévio registro na CVM, e deverão observar os procedimentos constantes na regulamentação aplicável.

§9º - A subscrição das Cotas de cada emissão ocorrerá, sucessivamente, após a total subscrição da emissão anterior, em até 180 (cento e oitenta) dias contados da concessão do registro de distribuição pública de Cotas pela CVM. O ato que aprovar novas emissões de Cotas poderá estabelecer que a integralização de tais novas Cotas seja realizada por meio de chamadas de capital, na forma que vier a ser orientada pelo GESTOR, observado o prazo mínimo de 5 (cinco) dias de antecedência da data de envio da chamada de capital para a data limite para a efetiva integralização das Cotas subscritas, e autorizar o cancelamento de cotas não subscritas.

CLÁUSULA VII - DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DAS EMISSÕES

Art. 12 Os recursos captados, em qualquer emissão, deverão ser preferencialmente utilizados na aquisição de Ativos Imobiliários, conforme definido na **CLÁUSULA III - DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO** Art. 2º - itens I a XIV e/ou suas expansões, e enquanto não utilizados para este fim, deverão permanecer investidos em Ativos de Renda Fixa

§1º - As sobras eventuais de recursos serão destinadas ao pagamento das despesas, tais como as de administração do FUNDO, distribuição das Cotas e à formação da reserva especial do FUNDO, podendo receber outra destinação nos termos definidos no Regulamento ou em em Assembleia Geral de Cotistas.

CLÁUSULA VIII - DOS AUMENTOS DO PATRIMÔNIO

Art. 13 - O FUNDO, após encerrado o processo de distribuição de emissão de Cotas, poderá, a qualquer tempo, mas desde que previamente autorizado pela Assembleia Geral de Cotistas

e, conforme aplicável, pela CVM, promover aumentos de seu patrimônio mediante novas emissões de Cotas, com o fim exclusivo de captar recursos necessários ao cumprimento de obrigações ou investimentos indispensáveis à proteção, manutenção ou reforma do patrimônio do FUNDO, ou para novos investimentos em Ativos Imobiliários, conforme previsto no artigo 3º, incisos I e II deste Regulamento.

§1º - As Cotas objeto de qualquer nova emissão assegurarão a seus titulares direitos absolutamente iguais aos conferidos aos titulares das Cotas já existentes.

§2º - A Assembleia Geral de Cotistas deverá fixar o preço de emissão das Cotas, ou as regras para cálculo e fixação deste preço, a que se refere o presente artigo, levando em consideração o valor patrimonial atualizado das Cotas em circulação, observado o disposto no artigo 19 deste Regulamento, as perspectivas de rentabilidade do FUNDO ou a sua cotação no mercado, se houver, dentre outros aspectos que entenderem relevantes.
§3º - Nas novas emissões, os Cotistas, na proporção do número de Cotas que possuírem, terão direito de preferência, por prazo não inferior a 3 (três) dias, para a subscrição da nova emissão, contando-se da data de publicação de aviso aos Cotistas comunicando o início do prazo e as condições de subscrição.

§4º - Em futuras emissões do FUNDO que venham a ser aprovadas pela CVM, os Cotistas poderão negociar ou ceder seu direito de preferência entre Cotistas e/ou não Cotistas.

Art. 14 - Compete exclusivamente ao ADMINISTRADOR, mediante a comunicação prévia e expressa do GESTOR, propor à Assembleia Geral de Cotistas a emissão de novas Cotas na forma e para os fins previstos no artigo 13 deste Regulamento. Da proposta deverá constar justificativa, devidamente fundamentada em criteriosa análise da situação patrimonial e financeira do FUNDO, as condições e finalidades da emissão, e, se for o caso, o estudo de viabilidade econômica dos novos investimentos a serem feitos pelo FUNDO com os recursos captados com a nova emissão.

§ Único: O ADMINISTRADOR deverá tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever, e exigir que o avaliador apresente declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

CLÁUSULA IX - DAS CARACTERÍSTICAS E NEGOCIAÇÕES DAS COTAS

Art. 15 - As Cotas do FUNDO corresponderão a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural, sendo representadas pelo extrato de contas de depósito, mantidas na instituição financeira responsável pela escrituração das Cotas.

Art. 16 - Os serviços de escrituração de Cotas do FUNDO serão realizados por terceiro prestador de serviços, contratado pelo ADMINISTRADOR, nos termos da regulamentação em vigor, podendo ser substituído a qualquer momento.
Art. 17 - A qualidade de Cotista comprova-se pelo registro de Cotistas ou pelo extrato de contas de depósito, aplicando-se à transferência de titularidade, no que couber, as regras de transferência de valores mobiliários previstas na Lei n.° 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

Art. 18 – Somente as Cotas totalmente integralizadas, independentemente da emissão ou série, conferirão a seus titulares iguais direitos patrimoniais. Os direitos políticos, entretanto, serão iguais para todas as Cotas de emissão do FUNDO.

§1° - A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.

§2° - Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do FUNDO: (a) o ADMINISTRADOR, o GESTOR, o Gerenciador dos Empreendimentos ou o Consultor Imobiliário; (b) os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR, do GESTOR, do Gerenciador dos Empreendimentos ou do Consultor Imobiliário; (c) empresas ligadas ao ADMINISTRADOR, GESTOR, ao Gerenciador dos Empreendimentos ou ao Consultor Imobiliário, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do FUNDO; e (f) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO.

§3° - Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas no §2° acima; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6° do art. 8° da Lei n° 6.404, de 1976, conforme o § 2° do artigo 12 da Instrução CVM n° 472/08.

§4° - Os Cotistas participarão em igualdade de condições dos lucros distribuídos tomando-se por base a totalidade das Cotas totalmente integralizadas.

§5° - Os Cotistas não têm qualquer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, mas serão os únicos beneficiários de seus frutos e rendimentos, nos termos e condições estabelecidas neste Regulamento.

Art. 19 – O valor patrimonial da Cota será calculado diariamente, dividindo-se o valor do patrimônio líquido do FUNDO, apurado ao final de cada Dia Útil conforme o disposto na

legislação vigente, pela quantidade de Cotas integralizadas, e divulgado ao mercado e aos Cotistas.

Art. 20 - De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e com o artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, as Cotas do FUNDO não serão resgatáveis.

Art. 21 - As Cotas, após integralizadas, poderão ser submetidas à negociação na BM&FBOVESPA, ou em mercado de balcão organizado.

CLÁUSULA X - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO E RETENÇÃO DOS RESULTADOS DO FUNDO

Art. 22 - O FUNDO deverá observar a seguinte política de destinação de resultado:

I- - O FUNDO deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento, salvo o disposto acima com relação à Reserva de Contingência prevista no inciso V abaixo;

II- - Entende-se por resultado do FUNDO, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis, ações ou cotas de sociedades ou de fundos de investimento imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como os eventuais rendimentos oriundos dos investimentos realizados pelo FUNDO nos ativos previstos no artigo 3º, inciso V acima, as despesas operacionais, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do FUNDO, em conformidade com a regulamentação em vigor;

III- - O FUNDO poderá distribuir aos Cotistas, até o 10º (décimo) dia de cada mês calendário, a título de antecipação, até 100% (cem por cento) do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, somado ao resultado de exercícios anteriores não distribuídos, apurado em balancete referente ao último dia de cada mês, pelo regime de caixa;

IV- - O saldo de resultado semestral do FUNDO não distribuído como antecipação, nos termos do inciso III acima, será pago até o 10º (décimo) dia dos meses de julho e janeiro de cada ano, após o levantamento de balancetes referentes aos semestres respectivos, findos em 30 de junho e 31 de dezembro; e

V- - Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, o ADMINISTRADOR, mediante a orientação do GESTOR, deverá formar uma Reserva de Contingências, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos recursos que serão distribuídos a título de rendimento aos Cotistas, sendo certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 3% (três por cento) do Patrimônio Líquido do FUNDO.

§1º - Os valores recebidos pelo FUNDO, enquanto não forem distribuídos aos Cotistas, na forma estabelecida nos incisos I e III deste artigo, bem como o montante destinado à formação da reserva de que trata o inciso V, deverão ser aplicados conforme estabelecido no artigo 3º, inciso V, deste Regulamento.

§2º - Farão jus aos rendimentos os titulares de Cotas do FUNDO que estiverem registrados no sistema de escrituração no último Dia Útil do mês anterior ao efetivo pagamento, observado o artigo 11, §1º, deste Regulamento.

§3º - A reserva de que trata o inciso V do *caput* deste artigo será constituída pelo ADMINISTRADOR, mediante a orientação do GESTOR, visando ao pagamento de quaisquer despesas e custos a serem incorridos pelo FUNDO, mas sobretudo aqueles relativos a despesas extraordinárias com manutenção e adaptação dos imóveis.

§4º - O FUNDO manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas e/ou pagas em virtude de resultados auferidos nos termos deste Artigo.

CLÁUSULA XI - DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Art. 23 - Os bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO serão adquiridos pelo ADMINISTRADOR, em caráter fiduciário, por conta e em benefício do FUNDO e de seus Cotistas, cabendo-lhe administrar e dispor desses bens ou direitos com o fim exclusivo de realizar o objeto e a política de investimentos do FUNDO.

§1º - Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do ADMINISTRADOR, constituindo um patrimônio separado, devendo-se observar, quanto a esses bens e direitos, as seguintes restrições legais:

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 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.

§2º - Nos instrumentos de aquisição e de alienação de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo será destacado o caráter fiduciário do ato praticado pelo

ADMINISTRADOR, devendo esse ressaltar que o pratica por conta e em benefício do FUNDO.

§3º - Sem prejuízo do disposto acima, o GESTOR, terá poderes para gerir o patrimônio do FUNDO, estando apta a realizar todas as operações e praticar todos os atos relacionados ao seu objeto e necessários à sua gestão, podendo, inclusive, adquirir e comercializar imóveis, exercer os direitos inerentes à propriedade dos bens integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive os de ação, recurso e exceção, podendo abrir e movimentar contas bancárias, transigir, adquirir e alienar títulos e valores mobiliários pertencentes ao FUNDO, observadas as limitações deste Regulamento e da legislação em vigor.

§4º - Fica estabelecido que o GESTOR, adota Política de Exercício de Direito de Voto em Assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais as matérias relevantes obrigatórias para os exercícios do direito de voto pelo GESTOR do FUNDO em assembleias de sociedades nas quais o FUNDO participe. Tal política orienta as decisões do GESTOR em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confiram aos seus titulares o direito de voto.

§5º - A Política de Exercício de Direito de Voto adotada pelo GESTOR, cuja cópia é entregue ao Cotista no momento de seu ingresso no FUNDO está divulgada no sítio do GESTOR na rede mundial de computadores (internet) (http://www.hieron.com.br).

CLÁUSULA XII – DAS OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

Art. 24 - O ADMINISTRADOR tem amplos e gerais poderes para administrar o FUNDO, cabendo-lhe sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste Regulamento,:

I- - selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do FUNDO, de acordo com as orientações do GESTOR, Consultor Imobiliário e com a política de investimento prevista no presente Regulamento;

II- - efetuar a averbação, no Registro de Imóveis, nas matrículas relativas aos bens imóveis ou direitos sobre imóveis adquiridos com recursos do FUNDO, das restrições previstas nos incisos I a IV do artigo 7º da Lei nº 8.668/93, e no artigo 23, §1º, deste Regulamento;

III- - empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas;

IV- - manter departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento dos "Ativos-Alvo" e demais projetos imobiliários do FUNDO, do

mercado imobiliário em geral e de potenciais "Ativos-Alvo" do FUNDO, ou poderá contratar tais serviços externamente, desde que aprovado em Assembleia de Cotistas;

I - manter atualizados e em perfeita ordem:

a) o registro de Cotistas e de transferência de Cotas;
b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
c) a documentação relativa aos imóveis, às operações e ao patrimônio do FUNDO;
d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO;
e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente; do Consultor Imobiliário dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados;
f) a página do FUNDO na rede mundial de computadores, com todos os Regulamentos, atas de Assembleias Gerais de Cotistas, relatórios e pareceres do auditor independente, informe mensal, relatório do próprio ADMINISTRADOR, relatório do GESTOR, dentre outros, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da emissão de cada documento.

I- - administrar os recursos do FUNDO, conforme orientação do GESTOR, cuidando, de forma judiciosa, da tesouraria, da controladoria e da contabilidade, sem onerá-lo com despesas desnecessárias e acima do razoável, bem como do recebimento de quaisquer valores devidos ao FUNDO;

II- - agir sempre no único e exclusivo benefício do FUNDO e dos Cotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários a assegurá-los;

III- - celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do FUNDO, conforme orientação do GESTOR, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO;

IV- - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;

V- - custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo FUNDO;

VI- - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do FUNDO, nos termos da regulamentação vigente;

VII- - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;

VIII- - dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472 /08 e no presente Regulamento;

IX- manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;

X- - observar as disposições constantes do presente Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XI- - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se houver algum; e

XII- - analisar os relatórios e pareceres elaborados pelos auditores independentes contratados para o FUNDO e tomar todas as providências solicitadas em tais relatórios e pareceres.

Parágrafo Único – O ADMINISTRADOR, como entidade escrituradora das cotas do FUNDO, realizará o controle da emissão das cotas e, caso seja verificada a inobservância de quaisquer condições estabelecidas no parágrafo primeiro acima, que venha ocasionar alguma alteração no tratamento tributário conferido ao FUNDO, comunicará o fato imediatamente aos Cotistas.

§1º - O ADMINISTRADOR contratará, indicado pelo Gestor, o Gerenciador dos Empreendimentos no prazo máximo de 02 (dois) meses, contado da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a constituição do FUNDO, para desempenhar os serviços de gerenciamento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

§2º - Pelo serviço mencionado no parágrafo acima, o Gerenciador dos Empreendimentos receberá a remuneração aprovada pelo Gestor.

§3º - O ADMINISTRADOR, ao contratar o Gerenciador dos Empreendimentos deverá observar a idoneidade da empresa, bem como sua atuação no mercado para atender a particularidade de cada empreendimento.

§4º - Sem prejuízo das responsabilidades dos ADMINISTRADOR, compete ao GESTOR, controlar e supervisionar as atividades do Gerenciador dos Empreendimentos, fiscalizando os serviços prestados pelo Gerenciador dos Empreendimentos e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

CLÁUSULA XIII - DAS OBRIGAÇÕES DO GESTOR

Art. 25 – Constituem obrigações do GESTOR:

I - identificar, selecionar, avaliar, acompanhar e recomendar ao ADMINISTRADOR a alienação ou a aquisição, nos termos deste Regulamento, dos Ativos que poderão vir a fazer parte do patrimônio do FUNDO, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

II – orientar o ADMINISTRADOR na celebração dos contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao monitoramento dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO;

III- acompanhar as assembleias de investidores dos valores mobiliários investidos pelo

FUNDO podendo, a seu exclusivo critério, comparecer às assembleias gerais e exercer o direito de voto decorrente dos Ativos detidos pelos FUNDOS, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto em sua Política de Voto;

IV - exercer e diligenciar, em nome do FUNDO, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos Ativos que vierem a compor a carteira do FUNDO;

V - fornecer ao ADMINISTRADOR, sempre que justificadamente solicitado pelo ADMINISTRADOR, informações, pesquisas, análises e estudos que tenham fundamentado as decisões/estratégias de investimento e/ou desinvestimento adotadas
para o FUNDO, bem como toda documentação que evidencie, comprove e justifique as referidas decisões/estratégias, colaborando no esclarecimento de qualquer dúvida que se possa ter com relação às operações realizadas pelo FUNDO;

VI - transferir ao FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de GESTOR e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO;

VII - agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

VIII - sugerir ao ADMINISTRADOR modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do FUNDO;

§ Único. O GESTOR, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do FUNDO, todos os atos necessários à gestão da carteira do FUNDO, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O FUNDO, através do ADMINISTRADOR e por este instrumento, constitui o GESTOR seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições acima definidas.

CLÁUSULA XIV - DAS VEDAÇÕES

Art. 26 - Será vedado ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR praticar os seguintes atos, atuando em nome do FUNDO:

I- receber depósito em sua conta corrente;

II- conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos ao Cotista, sob qualquer modalidade;

III- prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se de qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

IV- aplicar no exterior recursos captados no País;

V- aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio FUNDO;

VI- vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VII- prometer rendimentos predeterminados ao Cotista;

VIII- realizar operações que caracterizem situações de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, entre o FUNDO e o GESTOR, entre o FUNDO e consultor especializado, entre o FUNDO e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do FUNDO, entre o

FUNDO e o representante de cotistas ou entre o fundo e o empreendedor, salvo aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas do FUNDO;

IX- constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;

X- realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

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

XII- realizar operações com derivativos;

XIII- praticar qualquer ato de liberalidade; e

XIV- agir de forma contrária à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, desde que observada a legislação vigente e o papel fiduciário do ADMINISTRADOR.

XV- Exercer a função de formador de mercado para as Cotas do FUNDO.

§ Único: É vedado ao ADMINISTRADOR e GESTOR, utilizando recursos do FUNDO, adquirir, para seu patrimônio, Cotas do FUNDO.

Art. 27 - É igualmente vedado ao ADMINISTRADOR e GESTOR valer-se de informação relevante relativa ao FUNDO ou a suas operações, para obter, para si ou para outrem, vantagem na compra e venda de Cotas do FUNDO, cabendo-lhe, ainda, zelar para que subordinados ou terceiros de sua confiança não divulguem ou se utilizem de tais informações para esse fim.

Art. 28 - É vedado ao ADMINISTRADOR, GESTOR e às empresas as eles ligadas receber qualquer vantagem ou benefício, direto ou indireto, relacionado às atividades do FUNDO que não seja, transferido para benefício dos Cotistas.

CLÁUSULA XV - RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR e GESTOR

Art. 29 - O ADMINISTRADOR e GESTOR serão responsáveis por quaisquer danos, devidamente comprovados, causados ao patrimônio do FUNDO decorrentes de: (a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do FUNDO; e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM n°. 472/08, deste Regulamento, das deliberações dos representantes dos Cotistas, ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Único - O ADMINISTRADOR e GESTOR não serão responsabilizado nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do FUNDO ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das

obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

Art. 30. - O ADMINISTRADOR, GESTOR, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no artigo 29, *caput*, acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do FUNDO (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do FUNDO), devendo o FUNDO ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo ADMINISTRADOR, GESTOR, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

§1º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

§2º - O disposto neste artigo prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva, independentemente do fato de o responsável estar desligado do ADMINISTRADOR, GESTOR, independentemente da liquidação do Fundo.

§3º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo está condicionada a que o ADMINISTRADOR, GESTOR, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o FUNDO e o(s) representante(s) dos Cotistas acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o FUNDO, através do(s) representante(s) dos Cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente requerer, ficando o ADMINISTRADOR e/ou GESTOR desde logo autorizado a constituir "ad referendum", a previsão necessária e suficiente para o FUNDO cumprir essa obrigação.

§4º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo, apenas no caso do ADMINISTRADOR, GESTOR, seus administradores, empregados ou prepostos pretender firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia anuência da Assembleia Geral de Cotistas.

CLÁUSULA XVI - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 31. - O ADMINISTRADOR informará ao titular das Cotas, imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao FUNDO, de modo a garantir ao Cotista acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar a decisão do Cotista quanto à permanência no FUNDO.

§ 1º - A divulgação de que trata o caput será feita por correio eletrônico, correspondência registrada, em Jornal de alta circulação no território nacional ou jornal utilizado para veicular

as informações relativas ao FUNDO, devendo todos os documentos e informações correspondentes ser remetidos à CVM e aos mercados nos quais ocorra a negociação das cotas do FUNDO, na mesma data de sua divulgação. Tal divulgação será feita sempre no mesmo periódico e qualquer alteração deverá ser precedida de aviso aos Cotistas.

§ 2 - O ADMINISTRADOR enviará aos cotistas, por meio eletrônico ou correspondência física, as informações eventuais exigidas pelo Artigo 41 da Instrução CVM n.º 472, tais como editais de convocação de assembleias, atas e resumos das decisões tomadas em assembleias, relatórios dos representantes dos cotistas, dentre outros.

§ 3 - O ADMINISTRADOR também disponibilizará aos cotistas, por meio de publicação no seu endereço eletrônico na rede mundial de computadores (http://www.vortx.com.br/), as informações periódicas previstas no Artigo 39 da Instrução CVM n.º 472, tais como Relatórios do Administrador, Informe Anual do Fundo, Demonstrações Financeiras e relatório do Auditor Independente, dentre outras informações de interesse dos cotistas.

CLÁUSULA XVII - DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

Art. 32 – O ADMINISTRADOR receberá pelos serviços prestados ao FUNDO uma Taxa de Administração de 0,65% a.a. (sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, remuneração que será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, com um valor mínimo mensal de R$ 60.000,00 (sessenta mil reais) a ser reajustado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado – IPCA/IBGE, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, com base em 01 de outubro de 2019 e, pelo valor discriminado no parágrafo primeiro abaixo.

Parágrafo Primeiro: A Taxa de Administração descrita no *caput* deste Artigo também compreende a remuneração a ser paga pelos serviços de gestão, custódia e controladoria do Fundo, bem como a escrituração de suas Cotas.

Parágrafo Segundo: O ADMINISTRADOR poderá estabelecer que tais valores sejam pagos diretamente pelo Fundo aos respectivos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pelo Administrador.

Art. 33 - Caberá ao auditor independente responsável pela auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO analisar os cálculos elaborados pelo ADMINISTRADOR, relativos aos correspondentes registros contábeis e cada um dos pagamentos efetuados, de forma a opinar sobre tais fatos nos pareceres relativos às demonstrações financeiras do FUNDO, cabendo ao ADMINISTRADOR analisar tais pareceres e se pronunciar perante os Cotistas acerca de qualquer apontamento desfavorável apresentado pelo auditor independente do FUNDO.

CLÁUSULA XVIII - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E GESTOR

Art. 34 - O ADMINISTRADOR e/ou GESTOR serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas ou de sua renúncia.

§1º - Na hipótese de renúncia, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger o respectivo substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do FUNDO a qual deverá ser efetuada pelo ADMINISTRADOR, ainda que após sua renúncia ou renúncia do GESTOR; e (ii) permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

§2º - É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o ADMINISTRADOR não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o parágrafo acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§3º - Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

§4º - No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

§5º - Após a averbação referida no parágrafo 1º, inciso (ii), do *caput* deste artigo, os Cotistas eximirão o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa no período em que o ADMINISTRADOR exerceu tal cargo.

Art. 35 - No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM nº 472/08, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo ADMINISTRADOR e a liquidação ou não do FUNDO.
§1º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação referida no artigo 34, §1º, subitem "ii" acima.

§2º - Aplica-se o disposto no artigo 34, §1º, subitem "ii" acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do FUNDO.

§3º - Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo ADMINISTRADOR no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do FUNDO, ficando a Instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do ADMINISTRADOR assim nomeado.

Art. 36 - Nas hipóteses referidas nos artigos 34 e 35 acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO.

§ Único - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do FUNDO não constitui transferência de propriedade.

Art. 37 - Caso o ADMINISTRADOR renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO.

Art. 38 - Em qualquer das hipóteses de substituição, o ADMINISTRADOR substituído enviará ao novo ADMINISTRADOR todos os documentos, incluindo todas as respectivas cópias (exceto as necessárias para o atendimento das exigências fiscais e legais de responsabilidade do ADMINISTRADOR substituído), relativos às atividades do ADMINISTRADOR, acompanhados de um relatório final preparado pelo auditor independente do Fundo.

Art. 39 - Em qualquer dos casos de substituição, o ADMINISTRADOR fara jus a remuneração acordada, calculada *pro rata temporis* até a data em que se tornar efetivo o desligamento.

CLÁUSULA XIX - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Art. 40 – Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

I- a aprovação das demonstrações financeiras apresentadas pelo administrador em até 4 (quatro) meses contados do encerramento do exercício social;
II- alteração do regulamento;
III- destituição ou substituição do administrador e escolha de seu substituto;
IV- emissão de novas cotas;

V- fusão, incorporação, cisão e transformação do fundo;
VI- dissolução e liquidação do fundo, de forma diversa daquela disciplinada neste Regulamento;
VII- a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
VIII- apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do fundo se houver, ou do valor atribuído ao bem ou direito, conforme o previsto neste Regulamento;
IX- eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o Art. 62, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
X- alteração do prazo de duração do FII;
XI- aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da Instrução CVM n.º 472 ou conforme assim considerado pelo Administrador;
XII- alteração da taxa de administração;
XIII- deliberar sobre a distribuição de rendimentos em periodicidade diversa daquela prevista neste Regulamento, observadas as limitações legais;
XIV- deliberar sobre a amortização de capital do Fundo;

Art. 41 - A primeira convocação das assembleias gerais deverá ocorrer:
I- com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e
II- com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias.

Art. 42 - Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR do FUNDO, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Art. 43 - O pedido de que trata o artigo 42 deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

Art. 44 - O percentual de que trata o artigo 42 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

Art. 45 - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência ou mensagem eletrônica encaminhada a cada Cotista.

Art.46 - o ADMINISTRADOR do Fundo deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais:

I- em sua página na rede mundial de computadores;
II- no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
III- a página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação.

§1º - Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o caput incluem:
I- declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na legislação vigente; e
II- as informações exigidas na legislação vigente.

Art. 47º - Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do Art. 42, o ADMINISTRADOR deve divulgar, no prazo de 5 dias a contar do encerramento do prazo previsto no Art. 43, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Art. 48 – A Assembleia geral será instalada com a presença de qualquer número de condôminos, sendo as deliberações tomadas pela maioria de votos dos presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

§1º - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII do artigo 40 dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

I- 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II- metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) cotistas.

§2º - Os percentuais de que trata §1º acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do FUNDO indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo ao ADMINISTRADOR informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

§3º - O direito de voto e outros direitos políticos e econômicos relativos às Cotas eventualmente gravadas com usufruto serão exercidos conforme o disposto na notificação de constituição do gravame a ser encaminhada ao ADMINISTRADOR pelo Cotista e pelo usufrutuário.

§4º - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

§5º - Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que tal comunicação seja recebida pelo ADMINISTRADOR até o horário de início a Assembleia Geral.

Art. 49 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo ADMINISTRADOR aos Cotistas, para resposta no prazo de 15 (quinze) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

Art. 50 - O pedido de procuração, encaminhado pelo ADMINISTRADOR mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I- conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
II- facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
III- ser dirigido a todos os Cotistas.

§1º - É facultado a qualquer 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao ADMINISTRADOR que envie aos demais Cotistas do Fundo pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do caput deste Artigo.

§2º - O ADMINISTRADOR do Fundo que receber a solicitação de que trata o § 1º deste Artigo pode exigir o reconhecimento de firma do subscritor do pedido ou cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes:

§3º - O Cotista que utilizar a faculdade prevista no § 1º deste Artigo deverá informar o ADMINISTRADOR do Fundo do teor de sua proposta.

§5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR do Fundo, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

CLÁUSULA XX - DOS ENCARGOS, HONORÁRIOS E DESPESAS DO FUNDO

Art. 51 - Constituem encargos do FUNDO:

I- - Remuneração do ADMINISTRADOR prevista no artigo 32 acima;
II- - Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que

recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;

III- - Gastos com correspondência, impressão, expedição, publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do FUNDO e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;

IV- - Gastos da distribuição pública de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V- - Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;

VI- - Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

VII- - Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FUNDO, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII- - Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do art. 31 da Instrução CVM nº 472/08;

IX- - Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FUNDO, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do ADMINISTRADOR no exercício de suas funções;

X- - Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XI- - Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;

XII- - Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIII- - Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;

XIV- - Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FUNDO seja cotista;

XV- - Honorários e despesas relacionados às atividades do formador de mercado que venha a ser contratado para as Cotas do Fundo.

Parágrafo Único - Quaisquer despesas não expressamente previstas na Instrução CVM nº 472/08 como encargos do FUNDO devem correr por conta do ADMINISTRADOR.

CLÁUSULA XXI - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 52 - O FUNDO terá escrituração contábil destacada da relativa ao ADMINISTRADOR, e suas demonstrações financeiras, elaboradas de acordo com as normas contábeis expedidas pela CVM, serão auditadas anualmente pelo auditor independente, sendo que os trabalhos da auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do FUNDO, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do ADMINISTRADOR.

Parágrafo único - O exercício social do FUNDO terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º. de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

CLÁUSULA XXII - DOS CONFLITOS DE INTERESSES

Art. 53 - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, ou entre o FUNDO e o gestor e entre o FUNDO e o Consultor Imobiliário, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

§1º - As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I - a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do ADMINISTRADOR, do GESTOR, do Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligadas;
II - a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de Imóvel Integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte o ADMINISTRADOR, o GESTOR, o Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas;
IIII - a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou do Consultor Imobiliário uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
IV - a contraação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR, ou ao GESTOR, para prestação dos serviços referidos no art. 31 da Instrução CVM n.º 472/08, exceto o de primeira distribuição de cotas do FUNDO, ou de outras distribuições, que não a primeira, desde que a remuneração pela distribuição seja cobrada dos cotistas entrantes; e
V – a aquisição, pelo fundo, de valores mobiliários de emissão do ADMINISTRADOR, do GESTOR, do consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 46 da Instrução CVM nº 472/08.

§2º - Consideram-se pessoas ligadas:

I - a sociedade controladora ou sob controle do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II - a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento Interno do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou do Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III - parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
§3º - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, entre o FUNDO e o Consultor Imobiliário ou entre o FUNDO e o GESTOR, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

§4º - Não configura situação de conflito a aquisição, pelo FUNDO, de Imóvel de propriedade do empreendedor, do Consultor Imobiliário ou de pessoas ligadas a estes, desde que não seja pessoa ligada ao ADMINISTRADOR ao GESTOR ou consultor especializado.

§5º - As demais operações entre o FUNDO e o empreendedor ou o Consultor Imobiliário estão sujeitas à avaliação e responsabilidade do ADMINISTRADOR sempre que for possível a contratação em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o FUNDO contrataria com terceiros.

CLÁUSULA XXIII - DA CUSTÓDIA

Art. 54 - Caso o FUNDO invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, o ADMINISTRADOR deverá contratar um Custodiante para a prestação do serviço de custódia qualificada de seus Ativos.
§ Único - Tendo em vista a política de investimento do FUNDO, o Custodiante, quando houver, somente poderá acatar ordens emitidas pelo ADMINISTRADOR ou por seus representantes legais ou mandatários devidamente autorizados.

XXIV - DO FORMADOR DE MERCADO

Art. 55 - O Administrador, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, poderá contratar em nome do Fundo, instituição credenciada para atuar como formador de mercado das Cotas.

§ Único - A contratação de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XI do artigo 40 acima, e do inciso XV do artigo 51 acima.

CLÁUSULA XXV - DO PRAZO, DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Art. 56 - O FUNDO terá prazo de duração indeterminado. Sua dissolução dar-se-á por meio de Assembleia Geral de Cotistas, observados os quoruns definidos no artigo 48 § 1º, que determinará a forma e os procedimentos de sua liquidação, bem como nas hipóteses previstas na regulamentação ou por determinação da Comissão de Valores Mobiliários.

§ 1º - No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após sua alienação, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

§ 2º - O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas conforme aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, na hipótese de alienação de um ou mais Ativos integrantes do Patrimônio.

§ 3º - A dissolução ou liquidação do Fundo em decorrência de alienação dos ativos do Fundo dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas.

§ 4º - A partilha de que trata este Artigo deverá ser realizada no prazo máximo de 60 (sessenta) dias ou em prazo maior, se assim deliberado em Assembleia de Cotistas. Entretanto, findo esse prazo, se ainda houver Ativos na carteira do FUNDO e a Assembleia Geral dos Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de rateio e entrega desses Ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio de entrega de Ativos aos Cotistas.

§ 5º - Na hipótese de o ADMINISTRADOR encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos Ativos que compõem a carteira do FUNDO, tais Ativos serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas individualmente pelos titulares sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o ADMINISTRADOR e GESTOR estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste REGULAMENTO, ficando autorizado a liquidar o FUNDO perante as autoridades competentes.

§ 6º - No caso de constituição do condomínio referido acima, o ADMINISTRADOR deverá notificar os Cotistas para que os Cotistas elejam o administrador para o referido condomínio dos Ativos, na forma do Artigo 1.323 e seguintes do Código Civil Brasileiro, informando a proporção a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do ADMINISTRADOR perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras pertinentes aos condomínios previstas no Código Civil Brasileiro.

§ 7º - Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido no parágrafo acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

§ 8º - O Custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos documentos dos Ativos integrantes da carteira do FUNDO pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no parágrafo quinto acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao ADMINISTRADOR e ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos referidos documentos aos Cotistas. Expirado este prazo, o ADMINISTRADOR, inclusive por requerimento do Custodiante, promoverá a consignação de tais documentos na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

Art.57 – Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

Art.58 – Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I. no prazo de 15 (quinze) dias;

a) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e

b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ – Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

II. no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do fundo a que se refere o Artigo 57 deste Regulamento, acompanhada do relatório do auditor independente.

Art. 59 - Após a partilha de que trata o § 1º do Artigo 56 acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o ADMINISTRADOR e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador.

§1º – Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

§2º - Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no § 1º do artigo 56 acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o ADMINISTRADOR de figurar como partes dos processos.

Art. 60 – O ADMINISTRADOR e GESTOR, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, serão responsáveis por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

CLÁUSULA XXVI - DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Art. 61 – O ADMINISTRADOR, conforme orientação do GESTOR contratará, em nome e às expensas do Fundo, o Consultor Imobiliário para que este preste ao FUNDO serviços de consultoria de investimentos, conforme descrito no parágrafo 1º abaixo.

§1º - O Consultor Imobiliário será responsável pela prestação dos seguintes serviços ao FUNDO:

I - Assessoramento ao GESTOR em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados ou a serem realizado pelo FUNDO, análise de propostas de investimentos encaminhadas ao GESTOR, bem como análise de oportunidades de alienação ou locação de Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, expansões dos empreendimentos, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento;

II- Planejar e sugerir ao GESTOR a aquisição de novos Ativos Imobiliários comerciais que poderão vir a fazer parte do patrimônio do FUNDO.

III- Recomendação de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como a otimização de sua rentabilidade.

IV- Auxiliar o GESTOR no acompanhamento e gerenciamento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, em especial:

(a) na aprovação dos valores de aluguéis;

(b) na fiscalização dos procedimentos e dos instrumentos jurídicos;

(c) supervisionar os Gerenciadores dos Empreendimentos, sugerindo, quando necessário, a contratação de auditores independentes, advogados, arquitetos, engenheiros e outros profissionais;

(d) emitir parecer sobre a alienação ou não dos Ativos Imobiliários integrantes do Patrimônio do FUNDO;

(e) ter acesso a todos os documentos e informações do FUNDO e dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO.

Parágrafo Único – Para fins do disposto na alínea "c" do inciso IV acima, o auditor independente a ser contratado para a auditoria dos Ativos Imobiliários de titularidade do FUNDO será preferencialmente o auditor independente contratado pelo FUNDO para a revisão de suas demonstrações financeiras.

CLÁUSULA XXVII - DOS REPRESENTANTES DOS COTISTAS

Art. 62 - A Assembleia Geral de Cotistas do FUNDO poderá nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos e investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas. O mandato dos representantes será unificado e de 1 (um) ano, permitida a sua reeleição, a se iniciar e encerrar na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, somente podendo exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda os seguintes requisitos:

I- - deverá ser Cotista;
II- - não poderá exercer cargo ou função no ADMINISTRADOR, no GESTOR ou no Consultor Imobiliário, ou nos seus respectivos controladores, em sociedades por ele controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
III- - não poderá exercer cargo ou função na sociedade empreendedora, incorporadora ou construtora do empreendimento imobiliário, na hipótese de aquisição de Ativos Imobiliários para a construção e futura alienação, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.
IV- não ser administrador, gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;
V- não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
VI- não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§1º - A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

VII- 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

I. 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem)

cotistas.
§2º - A função de representante dos cotistas é indelegável.
§ 3 – Compete ao representante de cotistas já eleito informar o ADMINISTRADOR e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Art. 63 - Compete ao(s) representante(s) dos Cotistas:

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

§1º - O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, os documentos conforme legislação aplicável.

§2º - O representante de cotistas pode solicitar o ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§3º - Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR do Fundo no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos da legislação em vigor.

§4º - O representante de cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

§5º - Os pareceres e representações do representante de cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

§6º O representante de cotistas tem os mesmos deveres do Administrador nos termos da legislação em vigor, devendo exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

CLÁUSULA XXVIII - DOS FATORES DE RISCO

Art. 64 - Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo FUNDO, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do FUNDO, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

§1º - **Riscos relacionados à liquidez.** A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no FUNDO consiste em investimento de longo prazo.

§2º - **Riscos relativos à rentabilidade do investimento.** O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo FUNDO. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do FUNDO, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração comercial dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

Os Cotistas do FUNDO farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo FUNDO, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos pela venda dos referidos Ativos Imobiliários e/ou da venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda Fixa.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo FUNDO e a data de aquisição dos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo FUNDO serão aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do FUNDO.

§3º - **Risco relativo à concentração e pulverização.** Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do FUNDO, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

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

§4º - **Risco de diluição.** Na eventualidade de novas emissões do FUNDO, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do FUNDO diluída.

§5º - **Não existência de garantia de eliminação de riscos.** As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR, do Consultor Imobiliário ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do ADMINISTRADOR, GESTOR e/ou do Consultor Imobiliário, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

§6º - **Risco de desapropriação.** Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação de tais Ativos Imobiliários, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do FUNDO.

Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao FUNDO, na qualidade de proprietário do Ativo Imobiliário desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento, culminará na amortização proporcional das Cotas do FUNDO, exceto se o Consultor Imobiliário indicar ao FUNDO outros imóveis que atendam a Política de Investimentos e possam ser objeto de investimento pelo FUNDO.

Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que tal indenização seja equivalente ao valor do Ativo Imobiliário desapropriado.

§7º - **Risco de sinistro.** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo FUNDO, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice 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. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

§8º - **Risco de despesas extraordinárias.** O FUNDO, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO. Não obstante o Regulamento prever Reserva de Contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do FUNDO. O FUNDO estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de lojas.

§9º - **Risco das contingências ambientais.** Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o FUNDO e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do FUNDO.

§10 - **Riscos relativos à atividade empresarial.** É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os imóveis objeto de investimento pelo FUNDO, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

§11 - **Risco de concentração da carteira do FUNDO.** O FUNDO destinará os recursos captados preponderantemente para a aquisição dos Ativos Imobiliários Alvo ou outros Ativos Imobiliários, de acordo com a sua Política de Investimento.

Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo FUNDO, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos que o FUNDO deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do FUNDO, estando o FUNDO exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização, etc).

§12 - **Riscos tributários.** A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo

menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em
30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.
Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, conforme alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005 e alterações seguintes, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FUNDO cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe (i) será concedido somente nos casos em que o FUNDO possua, no mínimo, 100 (cinquenta) Cotistas e que (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do FUNDO ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo FUNDO estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do FUNDO. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.

Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

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

§13 - **Risco institucional.** A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no

âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

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

§14 - **Riscos macroeconômicos gerais.** O FUNDO está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do FUNDO, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas de nossa emissão podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da

economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que é um investimento longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

§15 - **Riscos do prazo.** Considerando que a aquisição de Cotas do FUNDO é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

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

§17 - **Riscos de crédito.** Os Cotistas do FUNDO terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de aluguel dos Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo FUNDO. Dessa forma, o FUNDO estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários das obrigações acima elencadas.

§18 - **Risco de atraso na regularização do Empreendimento Condomínio de Galpões Sindi Investimentos.** O Empreendimento Condomínio de Galpões Sindi Investimentos está em processo de regularização de sua situação junto à Prefeitura de Contagem – MG, de forma que o Pavilhão C e as expansões realizadas em 2011 no Pavilhão B e C que fazem parte do Empreendimento Condomínio de Galpões Sindi Investimentos ainda não tiveram a expedição de seus respectivos autos de conclusão - "habite-se".

A regularização do empreendimento será feita com base na Lei de Anistia de Contagem. Atualmente o processo está em fase de renovação do RIU – Relatório de Impacto Urbano que será devidamente complementado para compreender todo o empreendimento. O processo de regularização do empreendimento não impede, segundo a Prefeitura de Contagem, os locatários a solicitar e obter o alvará de localização e funcionamento.

§19 - **Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis.** A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos

esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Imóveis Investidos 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, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

§20 - **Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Imóveis Investidos, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos.** O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os Imóveis Investidos poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos Imóveis Investidos em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

§21 - **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 de Renda Fixa, mudanças impostas aos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

CLÁUSULA XXIX - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 65 - Fica eleito o foro da comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que possa ser, para qualquer outro por mais privilegiado que possa ser, para quaisquer ações ou processos judiciais relativos ao FUNDO, ou a questões e controvérsias oriundas deste Regulamento.

Art. 66 – A subscrição de Cotas pelo investidor, ou a sua aquisição no mercado secundário, configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância com todas as cláusulas do presente Regulamento, a cujo cumprimento estará obrigado a partir da subscrição ou da aquisição de Cotas.

Art. 67 – O Fundo será regido pelas leis da República Federativa do Brasil, em especial, pela Lei nº 8.668/93, pela Lei nº 6.385/76, pela Lei nº 9.779/99 e pelas instruções da CVM nº 409/04 e 472/08 e demais normas supervenientes.