



**REGULAMENTO DO**

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS**

**CNPJ N.º 38.658.984/0001-75**

## ÍNDICE

CAPÍTULO I -	DO FUNDO.....	6
CAPÍTULO II -	DAS DEFINIÇÕES.....	6
CAPÍTULO III -	DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.....	11
CAPÍTULO IV -	DO PÚBLICO ALVO.....	15
CAPÍTULO V -	DA ADMINISTRADORA.....	15
CAPÍTULO VI -	DAS CARACTERÍSTICAS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS.....	19
CAPÍTULO VII -	DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	24
CAPÍTULO VIII -	DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS E DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS	25
CAPÍTULO IX -	DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO.....	35
CAPÍTULO X -	DOS ENCARGOS DO FUNDO.....	36
CAPÍTULO XI -	DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS.....	38
CAPÍTULO XII -	DOS CONFLITOS DE INTERESSE.....	42
CAPÍTULO XIII -	DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	42
CAPÍTULO XIV -	DOS FATORES DE RISCO.....	43
CAPÍTULO XV -	DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	43
CAPÍTULO XVI -	DAS VEDAÇÕES.....	44
CAPÍTULO XVII -	DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO.....	46
CAPÍTULO XVIII -	DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.....	47

**REGULAMENTO DO**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS**  
**CNPJ n.º 38.658.984/0001-75**

**CAPÍTULO I - DO FUNDO**

1.1. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS, regido pelo presente Regulamento, pela Lei 8.668 e pela Instrução CVM 472, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

**CAPÍTULO II - DAS DEFINIÇÕES**

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

<b>“<u>Administradora</u>”:</b>	<b>Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.</b> , sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório n.º 14.820, de 08 de janeiro de 2016, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 22.610.500/0001-88, com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, cj 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05.425-020, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
<b>“<u>Agências de Rating Autorizadas</u>”:</b>	A Fitch, Moody’s e Standard & Poor’s, quando referidas em conjunto;
<b>“<u>Assembleia Geral de Cotistas</u>”:</b>	A assembleia geral de Cotistas, disciplinada no Capítulo CAPÍTULO IX - deste Regulamento;
<b>“<u>Ativos</u>”:</b>	Os Ativos Imobiliários e os Ativos de Renda Fixa, quando referidos em conjunto;
<b>“<u>Ativos de Renda Fixa</u>”:</b>	Os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir: <b>(i)</b> títulos públicos federais; <b>(ii)</b> operações compromissadas lastreadas nestes títulos; <b>(iii)</b> títulos

	de emissão ou coobrigação de instituição financeira com classificação de risco equivalente a “AA” ou superior, atribuída por uma das Agências de Rating Autorizadas, incluindo certificados de depósito bancário (CDB) e letras de crédito imobiliário (LCI), desde que com compromisso de recompra por parte do emissor; (iv) certificados de recebíveis imobiliários (CRI); e (v) cotas de fundo de investimento de renda fixa com liquidez diária, desde que não sejam administrados ou geridos pela Administradora;
“ <u>Ativos Imobiliários</u> ”:	Os imóveis corporativos ou direitos reais sobre imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo com a finalidade de serem locados aos Locatários, mediante a celebração de Contratos de Locação;
“ <u>Auditor Independente</u> ”:	A empresa de auditoria, devidamente registrada perante a CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, que venha a ser contratada pela Administradora, em nome e às expensas do Fundo, para a revisão das demonstrações financeiras do Fundo;
“ <u>B3</u> ”:	A B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão;
“ <u>BACEN</u> ”:	Banco Central do Brasil;
“ <u>CAIXA</u> ”:	<b>CAIXA ECONÔMICA FEDERAL</b> , instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, por meio de sua Vice-Presidência Logística e Operações, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 00.360.305/0001-04;
“ <u>Capital Autorizado</u> ”:	Tem o significado a ele atribuído no item 6.3.7 deste Regulamento;
“ <u>CNPJ/ME</u> ”:	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia;

“ <u>Conflito de Interesse</u> ”:	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472;
“ <u>Contratos de Locação</u> ”	São os Contratos de Locação Atípica e contratos de locação dos Ativos imobiliários a serem firmados pelo Fundo e Locatários;
“ <u>Contratos de Locação Atípica</u> ”:	Os contratos de locação que serão celebrados entre o Fundo, na qualidade de locador, e os Locatários, na forma prevista pelo artigo 54-A da Lei 8.245 e por meio de contratos de <i>sale and leaseback</i> , ou ainda outras formas de locação atípica, especialmente para imóveis que já possuam habite-se (Performados), tendo por objeto os Ativos Imobiliários;
“ <u>Cotas</u> ”:	As cotas de emissão do Fundo que correspondem a frações ideais de seu patrimônio e devem ser escriturais e nominativas;
“ <u>Cotistas</u> ”:	Os titulares de Cotas, a qualquer tempo;
“ <u>Cotistas em Conflito de Interesse</u> ”:	Os Cotistas que se enquadrem no conceito descrito no item 12.3 abaixo;
“ <u>Custodiante</u> ”:	É a Administradora ou terceiro por ela contratado para prestar serviço de custódia dos Ativos de Renda Fixa;
“ <u>CVM</u> ”:	A Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte;
“ <u>Distribuição de Rendimentos</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído no item 15.1.1 deste Regulamento;
“ <u>Encargos do Fundo</u> ”:	Os custos e despesas descritos no Item 10.1 deste Regulamento;

“ <u>Escriturador</u> ”:	É a Administradora ou terceiro por ela contratado para prestar serviço de escrituração das Cotas;
“ <u>FATCA</u> ”:	Foreign Account Tax Compliance Act;
“ <u>Fitch</u> ”:	A Fitch Ratings Brasil Ltda., agência de classificação de risco com atuação no mercado brasileiro;
“ <u>Fundo</u> ”:	O Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Imóveis Corporativos;
“ <u>Instrução CVM 400</u> ”:	A Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM 472</u> ”:	A Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM 476</u> ”:	A Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM 555</u> ”:	A Instrução da CVM n.º 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;
“ <u>Laudo de Avaliação</u> ”:	O laudo de avaliação dos Ativos Imobiliários, que deverá ser elaborado por empresa independente especializada em avaliação de imóveis, de reconhecida reputação e sem qualquer vínculo societário com a Administradora ou com os Locatários, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472, previamente à aquisição dos Ativos Imobiliários;
“ <u>Lei 6.404</u> ”:	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“ <u>Lei 8.245</u> ”:	A Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;
“ <u>Lei 8.668</u> ”:	A Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
“ <u>Locatários</u> ”:	A CAIXA, bem como qualquer outra instituição, na qualidade de locatários dos Ativos Imobiliários, nos termos dos Contratos de Locação;

“ <u>Moody’s</u> ”:	A Moody’s America Latina Ltda., agência de classificação de risco com atuação no mercado brasileiro;
“ <u>Oferta Pública</u> ”:	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas, que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM 400, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM;
“ <u>Oferta Restrita</u> ”:	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas, com esforços restritos, que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, (i) será destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, nos termos da regulamentação em vigor; e (ii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 476;
“ <u>Ofertas</u> ”:	Oferta Pública e Oferta Restrita, quando referidas em conjunto.
“ <u>Patrimônio Líquido</u> ”:	O patrimônio líquido do Fundo, obtido mediante a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente a (i) soma dos Ativos Imobiliários, moeda corrente nacional, e Ativos de Renda Fixa; e (ii) deduzidas as exigibilidades do Fundo;
“ <u>Primeira Emissão</u> ”:	A primeira emissão de Cotas, a ser realizada nos termos da Instrução CVM 476;
“ <u>Política de Investimento</u> ”:	A política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos dos Itens 3.2 e seguintes deste Regulamento;
“ <u>Regulamento</u> ”:	O presente instrumento, que disciplina o funcionamento do Fundo;
“ <u>Representante dos Cotistas</u> ”:	Um ou mais representantes que poderão ser nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e

	interesses dos Cotistas, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 472;
“ <u>Standard &amp; Poor’s</u> ”:	A Standard & Poor’s, divisão da McGraw-Hill Interamericana do Brasil Ltda., agência de classificação de risco com atuação no mercado brasileiro;
“ <u>Taxa de Administração</u> ”:	O valor devido pelo Fundo à Administradora como forma de remuneração pelos serviços de administração e gestão do Fundo, controladoria, custódia dos Ativos de Renda Fixa e escrituração de Cotas, calculada e paga na forma prevista no Capítulo CAPÍTULO X - deste Regulamento.
“ <u>Termo de Adesão</u> ”:	Termo de Ciência de Risco e Adesão a este Regulamento a ser assinado por cada Cotista, quando da subscrição das Cotas, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472; (iii) da Política de Investimento; e (iv) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos.

### CAPÍTULO III - DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição de Ativos Imobiliários para locação aos Locatários, mediante a celebração de Contratos de Locação ou por meio de Ativos de Renda Fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

3.2. Os recursos do Fundo serão aplicados pela Administradora nos Ativos Imobiliários em âmbito nacional, observada a Política de Investimento abaixo descrita. A Política de Investimento a ser adotada pela Administradora consistirá na aplicação preponderante dos recursos do Fundo nos Ativos Imobiliários, de forma a proporcionar ao Cotista remuneração para o investimento realizado,

inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos Ativos Imobiliários e da obtenção de renda a partir destes, mediante sua locação aos Locatários, não sendo objetivo direto e primordial auferir ganhos de capital decorrentes da compra e venda de imóveis e/ou cessão de direitos reais.

3.2.1. Os Ativos Imobiliários que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévio Laudo de Avaliação, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472, o qual deverá ser emitido por empresa independente, especializada em avaliação de imóveis, de reconhecida reputação e sem qualquer vínculo societário com a Administradora ou com os Locatários. O Laudo de Avaliação deverá versar sobre o valor de mercado para a venda e para a locação dos Ativos Imobiliários.

3.2.2. A aquisição dos Ativos Imobiliários pelo Fundo ocorrerá mediante a integralização de Cotas em bens imóveis pela CAIXA, no âmbito da Primeira Emissão, conforme descrito no item 6.2 abaixo.

3.2.3. Findos os prazos de locação estabelecidos nos Contratos de Locação Atípica, o respectivo Locatário terá a prerrogativa na renovação das locações, podendo ser celebrados contratos de locação convencional, sob o regime da Lei nº 8.245/91. Caso não ocorra a renovação das locações ao respectivo Locatário, ou na hipótese de rescisão de qualquer dos Contratos de Locação Atípica, a Administradora poderá locar os Ativos Imobiliários a outro Locatário ou promover a alienação destes pelo Fundo.

3.2.3.1. O valor de alienação dos Ativos Imobiliários alienados deverá ser respaldado por Laudo de Avaliação.

3.2.3.2. Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Imobiliários poderão ser reinvestidos pela Administradora em novos Ativos Imobiliários, podendo a Administradora utilizar tais recursos para a amortização das Cotas caso não identifique novos Ativos Imobiliários para serem adquiridos pelo Fundo.

3.2.3.3. Os Locatários poderão sublocar os Ativos Imobiliários a eles locados, desde que permaneçam responsáveis pelo integral pagamento dos aluguéis devidos ao Fundo, na forma originalmente pactuada nos Contratos de Locação.

3.2.3.4. Caso o Fundo aliene qualquer dos Ativos Imobiliários, o Locatário terá direito de preferência na sua aquisição na forma a ser pactuada nos Contratos de Locação.

3.2.4. Conforme disposto no item 3.2.3 acima, caso ocorra a renovação das locações, as partes poderão rever o valor de locação, sendo que para fins de definição do valor de mercado do aluguel na hipótese de renovação acima discriminada, será observado o disposto nos Contratos de Locação.

3.2.5. Havendo a solicitação da implementação de ampliação, adaptações e/ou reformas dos Ativos Imobiliários pelo respectivo Locatário, caberá à Administradora, a avaliação e implementação das reformas solicitadas, buscando obter o melhor resultado para o Fundo.

3.2.5.1. Na hipótese de realização das obras de ampliação, adaptações e/ou reformas dos Ativos Imobiliários de pertinência do Fundo, a contratação da empresa especializada de engenharia responsável por tais obras será realizada pela Administradora, em nome e às expensas do Fundo.

3.2.6. Os Ativos imobiliários do Fundo poderão ser imóveis de qualquer valor, dimensão e em todo o território nacional, não havendo restrição ou impedimento em relação a estes critérios, observados os termos e condições da Política de Investimento e demais disposições do presente Regulamento. Os Cotistas deverão observar os riscos decorrentes desta política de investimentos e, adicionalmente os riscos contidos nos prospectos de cada Oferta Pública, observando também os riscos inerentes a estratégia do Fundo de apenas realizar investimentos em imóveis corporativos para locação aos Locatários.

3.2.7. O saldo de recursos da carteira do Fundo, enquanto não aplicado nos Ativos Imobiliários, poderá ser investido pela Administradora em Ativos de Renda Fixa.

3.2.8. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de investimento por emissor e por modalidade de ativos financeiros previstos na Instrução CVM 555, nos termos do §5º do artigo 45 da Instrução CVM 472, sendo que, neste o caso, a Administradora poderá, em nome do Fundo, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes do patrimônio do Fundo. Adicionalmente, a Administradora ou o gestor do Fundo,

conforme o caso, deverá observar as regras de enquadramento e desenquadramento previstas na Instrução CVM 555, sendo que, em caso de não ser possível o reenquadramento da carteira dentro dos prazos previstos na regulamentação aplicável, será convocada uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a liquidação do Fundo.

3.2.9. O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, desde que tais ônus reais tenham sido extintos e/ou cancelados, ainda que simultaneamente, no momento da aquisição pelo Fundo.

3.2.10. Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições: (i) não poderão integrar o ativo da Administradora, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade; (ii) não comporão a lista de bens e direitos da Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Administradora.

3.2.11. O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda, exploração do direito de superfície ou outros relacionados aos Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

3.2.12. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos neste Regulamento, nos prospectos das Ofertas Públicas, quando houver, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM 472, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

3.3. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da instituição financeira contratada para realizar a distribuição de Cotas, de quaisquer instituições pertencentes aos seus conglomerados, com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

3.4. É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos.

## CAPÍTULO IV - DO PÚBLICO ALVO

4.1. As Cotas são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou pessoas jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação e/ou regulamentação vigentes.

## CAPÍTULO V - DA ADMINISTRADORA

5.1. As atividades de administração do Fundo e gestão de sua carteira de investimentos serão exercidas pela Administradora. A Administradora é instituição financeira aderente ao FATCA com *Global Intermediary Identification Number (GIIN)* W9WKQW.00000.SP.076.

5.1.1. As atividades de controladoria do Fundo, custódia dos Ativos de Renda Fixa e escrituração de Cotas serão exercidas pela Administradora.

5.1.2. A cobrança, controle das atualizações monetárias e controle dos recebimentos, referente aos Contratos de Locação serão exercidos pela Administradora.

5.1.3. As atividades de auditoria independente do Fundo serão exercidas pelo Auditor Independente.

5.2. A Administradora, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes aos Ativos integrantes da carteira do Fundo, podendo adquirir os Ativos Imobiliários, observadas as limitações e restrições previstas no presente Regulamento, sem a necessidade de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.

5.3. A Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou de seu descredenciamento pela CVM.

5.3.1. Na hipótese de renúncia, ficará a Administradora obrigada a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua substituta e sucessora ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que

após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos imóveis e direitos reais integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

5.3.2. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará a Administradora obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua substituta, 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.

5.3.3. No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

5.3.4. Após a averbação referida no Item 5.3.1, inciso (ii), acima, os Cotistas eximirão a Administradora de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

5.3.5. Nos demais casos de substituição da Administradora, observar-se-ão as disposições dos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472.

5.4. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento, a Administradora está obrigada a:

- (i) Adquirir os Ativos que comporão o patrimônio do Fundo de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;
- (ii) Providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, no Cartório de Registro de Imóveis competente, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei 8.668, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

- (a) não integram o ativo da Administradora, constituindo patrimônio único e exclusivo do Fundo;
  - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
  - (c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
  - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
  - (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- (iii) Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
- (a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
  - (b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
  - (c) a documentação relativa aos Ativos Imobiliários e às operações do Fundo;
  - (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
  - (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos Representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472.
- (iv) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (v) Receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;

- (vi) Custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (vii) Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (viii) No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iii) acima, até o término do procedimento;
- (ix) Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo CAPÍTULO XII - deste Regulamento;
- (x) Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xi) Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, caso aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- (xii) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Imobiliários sob sua responsabilidade.

5.4.1. A Administradora proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitada para tanto, ou mediante a contratação de terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços:

- (i) Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- (iii) Escrituração das Cotas;
- (iv) Custódia de ativos financeiros;

- (v) Auditoria independente;
- (vi) Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo direta ou indiretamente; e
- (vii) Administração das locações ou arrendamentos dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

## CAPÍTULO VI - DAS CARACTERÍSTICAS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

6.1. As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular. As Cotas serão, inicialmente, de classe única.

6.1.1. O valor das Cotas será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido, pelo número de Cotas em circulação.

6.1.2. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista pela Administradora e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro de Cotas pertencentes aos Cotistas.

6.1.3. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas e assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

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

6.1.4. Os Cotistas:

- (i) Não poderão exercer direito real sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e

- (ii) Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

6.1.5. As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que, no âmbito da respectiva Oferta, a Administradora, em conjunto com as instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas, poderão estabelecer o público alvo para a respectiva emissão de Cotas e Oferta, observado o quanto disposto na legislação e regulamentação vigentes à época da realização da respectiva Oferta, bem como o disposto neste Regulamento acerca do público alvo do Fundo.

6.1.6. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas.

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

6.2. No âmbito da Primeira Emissão de Cotas, objeto de Oferta Restrita, serão emitidas até 10.000.000 (dez milhões) de Cotas, no valor de R\$100,00 (cem reais) cada, totalizando o montante de até R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), sendo certo que haverá a possibilidade de distribuição parcial das Cotas de, no mínimo, 3.000.000 (três milhões) de Cotas.

6.2.1. As Cotas objeto da Primeira Emissão serão destinadas exclusivamente à CAIXA e serão integralizadas à vista, em Ativos Imobiliários e/ou moeda corrente nacional.

6.3. O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas, independentemente da utilização do Capital Autorizado, nos termos do item 6.3.8, abaixo, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas.

6.3.1. A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM 400.

6.3.2. Caso a Assembleia Geral de Cotistas autorize a distribuição pública com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica a Administradora obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

6.3.3. Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma deste item 6.3, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta terá como referência: (i) o valor patrimonial das Cotas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das Ofertas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas em período a ser fixado quando da aprovação da Oferta; ou, ainda, (iv) uma combinação dos critérios indicados nos itens anteriores (observada em qualquer caso a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo). Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral de Cotistas.

6.3.4. No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, com base na relação de Cotistas na data que for definida em Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela nova emissão, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência.

6.3.4.1. Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável e observando os prazos e procedimentos operacionais da B3.

6.3.5. Caso a Assembleia Geral de Cotistas delibere por nova emissão de Cotas, esta poderá deliberar pela integralização das novas Cotas emitidas mediante a realização de chamadas de capital, devendo o Regulamento ser alterado para prever as regras e prazos para referida chamada de capital.

6.3.6. Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, de modo que a totalidade das Cotas poderá ser adquirida por um único investidor.

6.3.7. Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior, observados os demais prazos regulamentares aplicáveis.

6.3.8. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, a Administradora poderá decidir por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas limitadas ao valor total de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), desconsiderando o valor das cotas da Primeira Emissão do Fundo (“Capital Autorizado”), assegurado aos cotistas o direito de preferência na subscrição das novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, não sendo admitidas cotas fracionárias, nos termos da Instrução CVM 472, e a possibilidade de cessão do direito de preferência a terceiros (caso assim admitido nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis), cotistas ou não, respeitando-se os prazos operacionais e procedimentos previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, caso as cotas estejam admitidas à negociação na B3, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável.

6.3.8.1. Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá à Administradora a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as alternativas indicadas no item 6.3.4 acima.

6.4. A subscrição das Cotas no âmbito de cada oferta pública será efetuada mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as respectivas condições da subscrição e integralização.

6.4.1. Quando da primeira subscrição de Cotas, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela Administradora, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail), sendo que em caso de mudança, caberá a cada Cotista informar à Administradora a alteração de seus dados cadastrais.

6.4.1.1. A assinatura física de um boletim de subscrição das Cotas poderá ser dispensada pela CVM e substituída pela assinatura/aceite eletrônico de um documento de aceitação da Oferta, quando sua liquidação ocorrer por meio de sistema administrado por entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, nos termos da Deliberação da CVM n.º 860, de 22 de julho de 2020.

6.4.2. A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pela Administradora.

6.5. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nos termos do documento de aceitação da Oferta, observado a possibilidade de integralização em bens e direitos, na forma prevista no item 6.5.2 abaixo.

6.5.1. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do documento de aceitação da Oferta, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei 8.668, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo documento de aceitação da Oferta.

6.5.2. A cada nova Oferta, a Administradora poderá autorizar que seja permitida a integralização das novas Cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, bem como deve ser realizada no prazo, termos e condições estabelecidos no documento de aceitação da Oferta e nas leis e regulamentações aplicáveis e observado que será realizada fora do ambiente da B3.

6.5.3. As Cotas serão admitidas exclusivamente à negociação em mercado de bolsa ou de balcão organizado e, quando aplicável, somente poderão ser efetivamente negociadas em mercado secundário após o decurso do prazo regulatório contados a partir da data de encerramento da Oferta Restrita, observados os procedimentos estabelecidos pela B3.

6.6. Não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

6.7. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

## CAPÍTULO VII - DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

7.1. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

7.1.1. O Fundo será encerrado mediante deliberação dos Cotistas, tomada em assembleia geral, observado o disposto no Capítulo CAPÍTULO VIII - abaixo.

7.2. As Cotas serão amortizadas, proporcionalmente à quantidade de Cotas emitidas, sempre que houver desinvestimentos nos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos e prazos legais e observado o disposto no item 3.2.3.2 deste Regulamento.

7.3. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as obrigações e despesas do Fundo.

7.3.1. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer 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.

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

7.3.3. Após a partilha de que trata o Item 7.3, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora ou de qualquer outro prestador de serviço contratado pelo Fundo.

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

7.3.5. 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 Item 7.3, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como parte dos processos.

7.3.6. A Administradora, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável 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.

7.3.7. Após a partilha do Ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- (i) O termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- (ii) A demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- (iii) O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

7.3.8. Em qualquer hipótese, a liquidação de Ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

## CAPÍTULO VIII - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS E DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

8.1. A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i)a(i) do item 8.1.1 abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

8.1.1. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- (i) Tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pela Administradora;
- (ii) Deliberar sobre a alteração deste Regulamento, ressalvada a hipótese prevista no item 8.1.2 deste Regulamento;
- (iii) Deliberar sobre a destituição e/ou substituição da Administradora, bem como sobre a escolha de sua substituta;
- (iv) Deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas, salvo com relação às emissões de novas cotas que vierem a ser aprovadas pela Administradora na forma deste Regulamento, conforme autorizado pelo inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472;
- (v) Deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) Deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;
- (vii) Alteração do prazo de duração do Fundo;
- (viii) Deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (ix) Eleição e destituição do Representante dos Cotistas, bem como sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) Apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;

- (xi) Aprovar os atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável; e
- (xii) Alteração da Taxa de Administração, observado o disposto no artigo 36 da Instrução CVM 472.

8.1.2. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, em qualquer dos casos previstos no Artigo 17-A da Instrução CVM 472.

8.1.2.1. As alterações referidas no caput devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

8.2. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pela Administradora far-se-á mediante a divulgação de edital de convocação em página da rede mundial de computadores, de acordo com a legislação aplicável.

8.2.1. O Cotista que tiver interesse em receber correspondências por meio físico deve solicitar expressamente à Administradora, ocasião em que os custos com o seu envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

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

8.2.3. Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será divulgado novo anúncio de segunda convocação ou, caso aplicável, providenciado o envio de carta aos Cotistas que assim tiverem solicitado, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

8.2.4. Para efeito do disposto no item 8.2.3 acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com o anúncio de primeira convocação ou carta, conforme o caso.

8.2.5. Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde a Administradora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, os anúncios, cartas ou correios eletrônicos (e-mail) endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

8.2.6. Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

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

8.2.8. A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação da Administradora ou de Cotistas detentores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas.

8.2.9. A convocação por iniciativa de Cotistas deve ser dirigida à Administradora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos respectivos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

8.2.10. Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, os detentores de Cotas que representem, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

8.2.11. O pedido de que trata o item 8.2.10 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

8.2.12. O percentual de que trata o item 8.2.10 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

8.2.13. Caso os Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no item 8.2.10 acima, a Administradora deve divulgar, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 8.2.11 acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

8.3. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

8.4. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas pela Administradora mediante processo de consulta formalizada em carta ou correio eletrônico (e-mail), a ser dirigido pela Administradora a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, respeitado o prazo mínimo de (i) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das matérias de assembleias gerais extraordinárias, e (ii) 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das matérias de assembleias gerais ordinárias, e desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

8.4.1. Da consulta formal deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

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

8.5.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Item 8.4, acima, e a legislação e normativos vigentes.

8.5.2. O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora 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.

8.5.3. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (i) a Administradora; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora; (iii) empresas ligadas a Administradora, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

8.5.4. Não se aplica a vedação prevista no Item 8.5.3 acima quando: (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas no item 8.5.3 acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do artigo 8º da Lei 6.404, conforme o disposto no §2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

8.5.5. Também não poderão votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, caso venham a adquirir Cotas, os Locatários dos Ativos Imobiliários, exclusivamente nas matérias relacionadas à aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários, renegociação dos Contratos de Locação, permuta de Ativos Imobiliários e/ou quaisquer outras matérias em que se configure conflito de interesses.

8.6. A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 1 (um) Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

8.7. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no item 8.7.1 abaixo.

8.7.1. As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (x), (xi) e (xii) do item 8.1.1 acima, que correspondem às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIII do artigo 18 da Instrução CVM 472, dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, de Cotistas presentes que representem cumulativamente, a maioria dos presentes na Assembleia Geral de Cotistas e:

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

8.7.2. Os percentuais de que trata o item 8.7.1 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável na respectiva Assembleias Geral de Cotistas que trate das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

8.8. É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do Item 8.5.2 acima.

8.8.1. A Administradora, após receber a solicitação de que trata o Item 8.8, acima, pode:

- (i) Entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou
- (ii) Encaminhar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

8.8.2. O Cotista que utilizar a faculdade prevista no Item 8.8, acima, deverá informar a Administradora do teor de sua proposta.

8.8.3. A Administradora do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o Item 8.8 acima, os custos de emissão de referida lista, caso existam.

8.8.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do Inciso (ii) do Item 8.8.1 acima, serão arcados pela Administradora.

8.9. As decisões da Assembleia Geral de Cotistas devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias de sua realização.

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

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

8.11.1. A eleição do(s) Representante(s) dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas e que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

8.11.2. A destituição do Representante dos Cotistas será feita pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso (ix), do item 8.1.1 acima.

8.11.3. A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

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

- (i) ser Cotista;
- (ii) não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador ou gestor de outros 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.

8.11.5. Compete ao(s) Representante(s) dos Cotistas exclusivamente:

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

- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
  - (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - (b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo por ele detida;
  - (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e
- (vii) exercer as atribuições descritas neste item 8.11.5 durante a liquidação do Fundo.

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

8.11.7. A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do(s) Representante(s) dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea (d) do item (vi) do item 8.11.5 acima.

8.11.8. O(s) Representante(s) dos Cotistas pode(m) solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

8.11.9. Os pareceres e opiniões do(s) Representante(s) dos Cotistas deverão ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea (d) do inciso (vi) do item 8.11.5 acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

8.11.10. O(s) Representante(s) dos Cotistas deve(m) comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

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

8.11.12. O(s) Representante(s) dos Cotistas tem os mesmos deveres da Administradora nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472.

8.11.13. O(s) Representante(s) dos Cotistas deve(m) exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

8.11.14. Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger o(s) Representante(s) dos Cotistas, as informações de que trata o item 8.11.10 deverão incluir:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no item 8.11.4 acima; e
- (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

## CAPÍTULO IX - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

9.1. A Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, Taxa de Administração incidente sobre o (i) Patrimônio Líquido do Fundo ou (ii) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária de cotação e fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de

investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, em ambos os casos em percentual correspondente a 0,25% ao ano (vinte e cinco centésimos por cento), contados da data da primeira liquidação financeira da Primeira Emissão (“Taxa de Administração”).

9.1.1. A remuneração devida à Administradora será calculada e paga mensalmente, diretamente pelo Fundo, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. A remuneração da Administradora será calculada mensalmente com base no Patrimônio Líquido do Fundo apurado ao final do mês, à taxa de “1/12” (um doze avos) de forma linear.

9.1.2. A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

9.2. O Fundo não cobrará dos Cotistas taxas de performance, de ingresso ou de saída.

## CAPÍTULO X - DOS ENCARGOS DO FUNDO

10.1. Constituirão Encargos do Fundo, as seguintes despesas:

- (i) Taxa de Administração;
- (ii) Taxas, inclusive decorrentes de registros e de comunicações a órgãos reguladores, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) Gastos com correspondência, comunicações, publicações e outros expedientes de interesse do Fundo, tais como registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e editais, formulários e informações periódicas previstos neste Regulamento ou na legislação pertinente;

- (iv) Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda e distribuição;
- (v) Honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (vi) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- (vii) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (viii) Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM 472;
- (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 da Administradora no exercício de suas funções;
- (x) Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (xi) Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- (xii) Honorários da empresa de avaliação e demais gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;
- (xiii) Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xiv) Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso; e
- (xv) Honorários e despesas relacionadas às atividades exercida pelo(s) Representante(s) dos Cotistas.

10.2. Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta da Administradora.

10.2.1. Caso a Administradora contrate formador de mercado com a finalidade de (i) realizar operações destinadas a fomentar a liquidez das Cotas com registro para negociação; e (ii) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários, a remuneração do formador de mercado será paga pela Administradora ou, se vier a ser permitido pela regulação, pelo Fundo.

10.3. Mensalmente, a partir da data da primeira integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, a Administradora obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

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

10.3.1. Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, a Administradora aprovará a emissão de novas Cotas, desde que respeitados os limites do Capital Autorizado, ou convocará os Cotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas Cotas.

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

11.1. No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do distribuidor das Cotas, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do documento de aceitação da Oferta.

11.1.1. Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pela

Administradora sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

11.1.2. O Cotista poderá obter maiores informações, bem como cópias dos documentos relativos ao Fundo na sede da Administradora, bem como em seu endereço na rede mundial de computadores ([www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br)).

11.2. A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, as informações contidas no item I do artigo 39 da Instrução CVM 472, na forma do Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, as informações contidas no item II do artigo 39 da Instrução CVM 472, na forma do Anexo 39-II da Instrução CVM 472;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - (a) as demonstrações financeiras;
  - (b) o relatório do Auditor Independente; e
  - (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472.
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) Representante(s) dos Cotistas;
- (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e
- (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

11.2.1. A Administradora deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores este Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

11.2.2. A Administradora deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

11.3. A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- (iii) fatos relevantes;
- (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos da legislação vigente;
- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo(s) Representante(s) dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso **Erro! Fonte de referência não encontrada.** do item 11.2 acima.

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

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

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

- (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

11.3.4. São exemplos de ato ou fato relevantes:

- (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (iv) o atraso no andamento de obras dos Ativos Imobiliários que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- (v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- (vii) a venda ou locação dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

- (viii) alteração da Administradora;
- (ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- (x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas;
- (xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- (xii) desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
- (xiii) emissão de Cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472.

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

11.4.1. A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no caput, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

## CAPÍTULO XII - DOS CONFLITOS DE INTERESSE

12.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, nos termos da Instrução da CVM 472, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

## CAPÍTULO XIII - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

13.2. O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas à Administradora.

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

13.4. Anualmente, serão contratadas, pela Administradora, às expensas do Fundo, avaliações econômico-financeiras dos Ativos Imobiliários para atualização de seus valores.

#### CAPÍTULO XIV - DOS FATORES DE RISCO

14.1. O objetivo do Fundo e a Política de Investimento não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

14.1.1. A rentabilidade das Cotas não coincide necessariamente com a rentabilidade dos Ativos, em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos Ativos Imobiliários.

14.1.2. As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, da Administradora que, em hipótese alguma, pode ser responsabilizado por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

14.1.3. A íntegra dos fatores de risco a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento. Sem prejuízo do disposto neste Regulamento e no Informe Anual supracitado, potenciais investidores deverão observar os fatores de risco que venham a ser indicados em documentos de cada Oferta de Cotas de emissão do Fundo.

#### CAPÍTULO XV - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

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

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

15.1.2. O Fundo poderá, a critério da Administradora, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

15.1.3. Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas em um determinado período, conforme acima disposto, o seu pagamento deverá ser realizado no 12º (décimo segundo) Dia Útil subsequente ao último Dia Útil do término do mês do referido período de apuração.

15.1.4. Farão jus aos rendimentos de que tratam os itens acima, os titulares de Cotas no fechamento do último Dia Útil do término do mês do referido período de apuração.

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

## CAPÍTULO XVI - DAS VEDAÇÕES

16.1. É vedado à Administradora, direta ou indiretamente, em nome do Fundo:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;

- II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. Aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- VII. Vender à prestação as cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. Sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos do parágrafo 3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas, ou entre o Fundo e o empreendedor do Ativo Imobiliário;
- X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. Realizar operações com derivativos; e

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

16.1.1. A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pela Administradora, de Ativos imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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

16.2. À Administradora é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas.

16.3. A Administradora será responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo nos Ativos Imobiliários, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome do Fundo, dos Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

## CAPÍTULO XVII - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

17.1. Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará 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 em circulação.

17.2. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

17.3. A Administradora não dispõe de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

## CAPÍTULO XVIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimento imobiliário.

18.1.1. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM 472 e demais regulamentações, conforme aplicável.

18.2. Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

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

18.4. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

São Paulo/SP, 09 de dezembro de 2020.

---

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

*Administradora*