

**IC LOTEAMENTOS E RECEBÍVEIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ/MF N° 38.498.758/0001-74

("Fundo")

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO

Prazo de Duração: Indeterminado	Classes: Classe Única	Término Exercício Social: Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil de dezembro de cada ano
---	---------------------------------	--

PRESTADORES DE SERVIÇOS

Prestadores de Serviços Essenciais

Gestora	Administradora
IRON CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA., Ato Declaratório CVM n° 13.379, expedido em 30/06/2014 CNPJ/MF: 19.807.499/0001-71 GIIN: OLIGXP.99999.SL.076	VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Ato Declaratório CVM n° 14.820, expedido em 08/01/2016 CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88 GIIN: W9WKQW.00000.SP.076

Outros

Custódia	Escrituração
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., Ato Declaratório CVM n° 14.820, expedido em 08/01/2016 CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Ato Declaratório CVM n° 14.820, expedido em 08/01/2016 CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88

Orientações Gerais e Definições. As referências a Regulamento, exceto quando expressamente disposto de forma contrária, alcançam o Anexo, conforme aplicável e, ainda, os Apêndices das Subclasses.

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

Este Regulamento é composto por essa Parte Geral, aplicável à Classe e Subclasses, conforme o caso, seu Anexo e Apêndice(s) (caso existam), que conterão as informações do Fundo, da Classe e das Subclasses, respectivamente.



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4° andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP

Em caso de divergência entre as condições estipuladas neste Regulamento, deverá ser sempre considerada a previsão mais específica, de modo que o Anexo prevalecerá sobre a Parte Geral e os Apêndices prevalecerão sobre a Parte Geral e o Anexo.

Da Responsabilidade dos Prestadores de Serviços. Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante e os demais prestadores de serviços contratados pelo Fundo e/ou pela Classe, conforme o caso, respondem perante a CVM, os Cotistas, entre si, o Fundo, a Classe e quaisquer terceiros, na esfera de suas respectivas competências, individualmente e sem solidariedade entre si e/ou com o Fundo e a Classe, conforme o caso, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao presente Regulamento, e eventual contrato de prestação de serviços firmado com o Fundo e/ou a Classe contratante, conforme o caso, e às disposições regulamentares aplicáveis.

Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante e demais prestadores de serviços serão responsáveis, de maneira individual, apenas pelas perdas ou danos que resultem de dolo ou má-fé comprovados, dentro de suas respectivas áreas de atuação, não havendo, portanto, qualquer responsabilidade solidária entre os prestadores de serviços.

Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante e demais prestadores de serviços possuem atribuições e responsabilidades específicas relacionadas aos serviços para os quais foram contratados pelo Fundo e/ou pela Classe, conforme aplicável, sendo que esses serviços caracterizam-se como uma obrigação de meio.

A aferição de responsabilidades dos prestadores de serviços tem como parâmetros as obrigações previstas na Resolução CVM nº 175 e em regulamentações específicas, assim como aquelas previstas neste Regulamento e no respectivo eventual contrato de prestação de serviços.

DO FUNDO

1. O IC LOTEAMENTOS E RECEBÍVEIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA, **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** é uma comunhão de recursos, constituída sob a forma de condomínio fechado, de natureza especial e regido por este Regulamento, formado por uma única Classe de Cotas, a qual conta com um patrimônio próprio segregado destinado à aplicação em Ativos aderentes à sua respectiva Política de Investimento, indicada no Anexo da Classe, com o objetivo de proporcionar aos seus Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas respectivas Cotas.

2. Os documentos do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso, poderão ser assinados pelos Prestadores de Serviços Essenciais, nos termos de suas respectivas atribuições e competências, por meio de assinaturas eletrônicas, desde que seja possível a segurança da assinatura por meio de sistemas de certificação, os quais sejam capazes de validar a autoria e a integridade das assinaturas dos signatários.

3. **O serviço de Ouvidoria (conforme inciso V, do Artigo 104, da Resolução CVM nº 175) está disponível de segunda-feira a sexta-feira, das 9h00 às 18h00, por meio do número 0800 887 0456, além da possibilidade de comunicação via e-mail: ouvidoria@vortx.com.br.**

4. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS DO FUNDO

5. Os atos do Fundo se materializam por meio da atuação de seus Prestadores de Serviços Essenciais, bem como pelos terceiros por eles contratados em nome do Fundo e/ou da Classe.



5.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como os terceiros por eles contratados, estão obrigados a observar, em suas respectivas esferas de atuação, as normas de conduta previstas no Artigo 106 da Resolução CVM nº 175.

6. A Administradora tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, sem prejuízo dos direitos e obrigações específicos de terceiros contratados para a prestação de serviços ao Fundo e/ou à Classe, conforme o caso, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e/ou no Anexo, conforme o caso, bem como pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

7. Além das obrigações previstas no Artigo 104 da Resolução CVM nº 175 e nos Artigos 29 e 30 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, a Administradora obriga-se a:

- a) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento da Classe, conforme orientação da Gestora e em relação aos Ativos Imobiliários pertencentes à carteira da Classe, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades da Classe;
- b) manter custodiados no Custodiante ou em outra instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos da Classe;
- c) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida nos artigos indicados no caput até o término do procedimento;
- d) quando não prestar essas atividades para o Fundo e sua Classe, conforme o caso (seja por opção, ou por impossibilidade), contratar, em nome do Fundo e/ou de sua Classe, conforme o caso, com terceiros devidamente habilitados e autorizados para tanto, os serviços de: (i) tesouraria, controle e processamento dos Ativos; (ii) escrituração das Cotas;
- e) informar à CVM a Data da 1ª Integralização de Cotas, no prazo de até 10 (dez) após a respectiva ocorrência;
- f) contratar, em nome do Fundo e de sua Classe, Auditor Independente, nos termos do Artigo 69 da Resolução CVM nº 175/2022;
- g) divulgar qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, de sua Classe, conforme o caso, ou aos Ativos integrantes da carteira, conforme aplicável, assim que dele tiver conhecimento;
- h) preservar toda correspondência, física ou eletrônica, enviada a qualquer Cotista e que tenha sido devolvida em razão de incorreção no endereço declarado enquanto o Cotista não realizar o resgate de suas Cotas;
- i) armazenar toda manifestação dos Cotistas;
- j) manter este Regulamento disponível aos Cotistas;
- k) disponibilizar ao distribuidor que estiver atuando por conta e ordem de clientes, por meio eletrônico, os seguintes documentos: (i) nota de investimento que ateste a efetiva realização do investimento a cada nova aplicação realizada por clientes do distribuidor, em até 5 (cinco) dias da data de sua realização; e (ii) mensalmente, extratos individualizados dos clientes do distribuidor, em até 10 (dez) dias após o final do mês anterior, nos termos da regulamentação aplicável;
- l) deliberar, mediante orientação da Gestora, a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos da legislação vigente;
- m) pagar a multa cominatória às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;



- n) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe;
- o) manter atualizada junto à CVM a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo Fundo e/ou pela Classe, inclusive os prestadores de serviços essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da Classe;
- p) manter serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido na Resolução CVM nº 175/2022;
- q) monitorar as hipóteses de liquidação antecipada;
- r) custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pela Classe;
- s) manter custodiados no Custodiante ou em outra instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos da Classe;
- t) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem Ativos da Classe;
- u) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe;
- v) abrir e movimentar contas bancárias;
- w) representar a Classe em juízo e fora dele, exceto nos casos previstos neste Regulamento.

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

9. São exemplos de violação do dever de lealdade da Administradora, as seguintes hipóteses:

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

10. Qualquer pedido de declaração judicial de insolvência constitui uma obrigação de a Administradora divulgar fato relevante e constitui um evento de avaliação obrigatório do Patrimônio Líquido pelo Administrador.

11. A Administradora ou a instituição contratada para realizar a escrituração de Cotas, se houver, são responsáveis, nas suas respectivas esferas de atuação, pela inscrição do nome do titular ou, no caso de distribuição por conta e ordem, o nome do distribuidor por conta e ordem, acrescido do código de investidor.

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



13. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços a seguir relacionados deverão ser arcados pela Administradora: (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de Ativos; e (iii) escrituração de Cotas.

14. A Gestora tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira da Classe de Cota, por meio da negociação de seus Ativos, observado o disposto na Política de Investimento da Classe e observado que a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários da carteira da Classe, conforme o caso, compete exclusivamente à Administradora, que detém sua propriedade fiduciária.

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

16. A Gestora está autorizada a prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, assim como poderá constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, para garantir obrigações assumidas pelos Cotistas.

17. Além das atribuições previstas no Artigo 105 da Resolução CVM nº 175, cabe à Gestora:

- a) definir, em conjunto com a Cogestora, o plano de investimento e desinvestimento da Classe em Ativos Imobiliários;
- b) definir a aplicação de recursos da Classe (enquanto não investido em Ativos Imobiliários ou distribuído aos Cotistas) em Outros Ativos;
- c) monitorar, em conjunto com a Cogestora, o desempenho do Fundo;
- d) sugerir à Administradora, em conjunto com a Cogestora, modificações a este Regulamento no que se refere às competências e condições pertinentes às atividades de gestão da carteira da Classe;
- e) informar à Administradora, em conjunto com a Cogestora, acerca de sua intenção de convocar Assembleia, com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência à data designada para convocação dos Cotistas;
- f) fornecer aos distribuidores todo o material de divulgação exigido pela regulamentação em vigor para distribuição de Cotas, respondendo pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações contidas no referido material;
- g) assinar, em nome do Fundo, nos casos e formas previstos ou admitidos na regulamentação, todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação de Ativos;
- h) firmar todos os documentos necessários para formalização dos investimentos em Ativos, tais como, exemplificativamente Boletins de Subscrição, termos de adesão; compromissos de investimento e declarações nos termos da legislação aplicável;
- i) realizar a análise, avaliação e seleção, em relação aos riscos de crédito, de acordo com a Política de Investimentos e este Regulamento, dos Ativos Imobiliários integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da Classe;
- j) participar de negociações e propor negócios ao Fundo, observado este Regulamento e sua Política de Investimentos;
- k) elaborar relatórios dos investimentos e desinvestimentos realizados pela Classe em Ativos;



- l) monitorar e acompanhar os Ativos integrantes da carteira da Classe;
- m) comparecer e votar nas assembleias gerais ordinárias e/ou extraordinárias dos emissores dos Ativos detidos pela Classe, observados os termos e condições estabelecidos em sua política de exercício de direito de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: <http://www.ironcapital.com>;
- n) informar aos distribuidores qualquer alteração que ocorra na Classe durante a distribuição das Cotas, especialmente se decorrente da mudança deste Regulamento, hipótese em que a Gestora deve enviar, imediatamente, o material de divulgação atualizado aos distribuidores para que o substituam;
- o) contratar, caso queira, em nome do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços: **(i)** intermediação de operações para as carteiras de ativos; **(ii)** distribuição de Cotas; **(iii)** consultoria de investimentos; **(iv)** classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito, observadas as disposições regulamentares aplicáveis; **(v)** formador de mercado; e **(vi)** cogestão da carteira de Ativos;
- p) informar à Administradora sobre os fatos relevantes de que venha a ter conhecimento;
- q) encaminhar à Administradora, nos 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à sua assinatura, uma cópia de cada documento que firmar em nome do Fundo e/ou da Classe;
- r) expedir as ordens de compra ou venda de ativos financeiros e valores mobiliários da Classe;
- s) observar os limites de composição e concentração da carteira e de concentração em fatores de risco, conforme estabelecido pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, bem como por este Regulamento e pelo Anexo; e
- t) exercer o direito de voto decorrente de ativos financeiros e valores mobiliários detidos pela Classe, conforme o caso, realizando todas as ações necessárias para tal exercício;
- u) submeter a carteira de Ativos a testes de estresse periódicos, com cenários que levem em consideração, no mínimo, as movimentações do passivo, a liquidez dos Ativos e as obrigações e a cotização da Classe.

18. O exercício do direito de voto decorrente de ativos financeiros e valores mobiliários detidos pela Classe, a que se refere o item 17, (t), acima, seguirá o disposto na política de exercício de direito de voto da Gestora, disponível no seguinte endereço eletrônico: <https://ironcapital.com.br>

18.1. A periodicidade dos testes de estresse a que se refere o item 17, u), acima, deve ser adequada às características da Classe, às variações históricas dos cenários eleitos para o teste e às condições de mercado vigentes.

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

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

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



- 21.** Os Prestadores de Serviços Essenciais podem vir a prestar os serviços de intermediação de operações para a carteira de Ativos da Classe e distribuição de Cotas, observadas a legislação e a regulamentação aplicáveis às referidas atividades.
- 22.** A contratação de terceiros pelos Prestadores de Serviços Essenciais deve contar com prévia e criteriosa análise e seleção do contratado, devendo o Prestador de Serviço Essencial contratante figurar no respectivo contrato como interveniente anuente.
- 23.** Os Prestadores de Serviços Essenciais devem transferir ao Fundo e/ou à Classe, conforme o caso, qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.
- 24.** Cabe aos Prestadores de Serviços informar imediatamente à Administradora sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.
- 25.** A aferição de responsabilidades dos Prestadores de Serviços, conforme previsto neste Regulamento, tem como parâmetros as obrigações previstas na Resolução CVM nº 175 e em regulamentações específicas em vigor, assim como aquelas previstas neste Regulamento, no Anexo e Apêndices respectivos, se houver, e nos respectivos contratos de prestação de serviços.
- 26.** A responsabilidade civil dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços, em relação ao dever de reparação ao Fundo e seus Cotistas, independentemente do motivo, está limitada à remuneração recebida nos últimos 12 (doze) meses.
- 26.1.** Eventuais alterações futuras ao presente Regulamento que impactem ou possam impactar em redução, impedimento, atraso, diluição ou prejuízo ao Gestor quanto às regras de cálculo e pagamento de qualquer tipo de remuneração, ressarcimento e/ou indenização aos quais o Gestor faça jus, incluindo, sem limitação, alterações nas regras de pagamento e cálculo da Taxa de Gestão, da Taxa de Performance e/ou de qualquer outra forma de ressarcimento, remuneração ou indenização devidos ao Gestor, não produzirão efeitos sobre regras de cálculo e pagamento de qualquer valor ao qual o Gestor faz jus previamente estabelecido neste Regulamento ou em contrato de prestação de serviços, conforme aplicável.
- 27.** Os Prestadores de Serviços Essenciais devem ser substituídos nas hipóteses previstas no Artigo 107 da Resolução CVM nº 175.
- 28.** A Administradora deve prover o Fundo e a Classe, com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços: **(i)** departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e **(ii)** custódia de ativos financeiros.
- 29.** A Administradora, ainda, poderá contratar, em nome do Fundo e da Classe, conforme o caso, os seguintes serviços facultativos: **(i)** distribuição primária de Cotas; **(ii)** consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de Ativos Imobiliários e Outros Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos da Classe; **(iii)** empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de Ativos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e **(iv)** formador de mercado para as Cotas.
- 30.** Eventuais despesas incorridas pelos Prestadores de Serviços Essenciais, anteriormente ao início de funcionamento do Fundo, serão passíveis de reembolso pelo Fundo e/ou pela Classe, conforme o caso e conforme aplicável, ao prestador de serviços que arcou com tais custos.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES



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

31.1. As informações referidas no item acima não podem assegurar ou sugerir a existência de garantia de resultados futuros ou isenção de risco para o investidor.

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

33. Todas as informações exigidas pela regulamentação aplicável, incluído as informações periódicas e eventuais do Fundo e de sua Classe, serão divulgadas no site da Administradora na rede mundial de computadores, para acesso gratuito do público em geral, bem como dos Cotistas.

33.1. As informações acima mencionadas podem ser acessadas na página do Administrador, por meio do seguinte endereço eletrônico: <https://www.vortex.com.br>.

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

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

36. Os fatos relevantes ocorridos ou relacionados ao funcionamento do Fundo, da Classe ou aos Ativos de sua carteira serão:

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

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

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

37. A utilização de informação que se caracterize como fato relevante e ainda não tenha sido divulgada para o mercado, por qualquer pessoa que a ela tenha tido acesso, com a finalidade de auferir vantagem, para si ou para outrem, mediante negociação de Cotas em mercados organizados é vedada pela legislação e pela regulamentação do mercado de capitais.



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

38.1. A obrigação prevista no item acima será considerada cumprida na data em que a informação ou documento é tornada acessível para o Cotista.

38.2. Nas hipóteses em que se exija “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, admite-se que estas se materializem por meio eletrônico.

DOS ENCARGOS E DESPESAS DO FUNDO

39. As despesas descritas nesta seção podem ser suportadas tanto pelo Fundo como pela Classe de Cotas individualmente. A Classe poderá, portanto, arcar isoladamente com tais despesas, sendo elas descontadas diretamente do patrimônio da Classe.

39.1. São despesas e encargos do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso (“Encargos do Fundo”):

- (a) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo e/ou da Classe;
- (b) despesas com o registro de documentos, comunicações, publicações, impressão, expedição e publicação de relatórios, editais, formulários e informações periódicas previstas na Resolução CVM nº 175, e outros expedientes de interesse do Fundo e/ou da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (c) despesas com correspondências de interesse do Fundo e/ou da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (d) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (e) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de Ativos, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o seu patrimônio;
- (f) despesas da empresa de avaliação e demais com a manutenção de Ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (g) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (h) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (i) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de Ativos da carteira;
- (j) despesas com a realização de Assembleia;
- (k) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, parcial ou total, transformação ou liquidação do Fundo e/ou da Classe;
- (l) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos da carteira;
- (m) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de Ativos;



- (n) despesas inerentes à: **(i)** distribuição primária de Cotas; e **(ii)** admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- (o) *royalties* devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre a Administradora e a instituição que detém os direitos sobre o índice;
- (p) Taxa de Administração e Taxa de Gestão;
- (q) Taxa Máxima de Custódia;
- (r) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no Art. 99 da Resolução CVM nº 175;
- (s) taxa máxima de distribuição;
- (t) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;
- (u) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome Fundo e/ou da Classe, desde que de acordo com as hipóteses regulamentares aplicáveis;
- (v) contratação da Agência Classificadora de Risco, observadas as formalidades regulamentares aplicáveis;
- (w) Taxa de Performance;
- (x) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso
- (y) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio da Classe;
- (z) honorários e despesas relacionadas às atividades exercidas pelo(s) Representante(s) dos Cotistas;
- (aa) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do Art. 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175;
- (bb) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (cc) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe; e
- (dd) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Artigo 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175.

40. Sem prejuízo do previsto por este Regulamento e pelo Anexo, quaisquer despesas não previstas nesta seção, inclusive aquelas de que trata o Artigo 96, §4º da Resolução CVM nº 175, correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que as tiver contratado, sem prejuízo do disposto no §5 do mesmo artigo.

41. Considerando que todos os Encargos do Fundo serão suportados pela Classe, quaisquer valores adiantados pela Administradora e/ou Gestora ou por terceiros autorizados pelo Administradora e/ou pela Gestora para cobrir tais encargos tornar-se-ão automaticamente créditos destes contra o Fundo e/ou a Classe, os quais deverão ser prontamente reembolsados pelo Fundo e/ou pela Classe, mediante apresentação da respectiva nota fiscal à Administradora e/ou à Gestora, sempre e assim que houver disponibilidade de caixa.

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



DA ASSEMBLEIA DE COTISTAS

43. Assuntos de interesse de todos os Cotistas exigirão a convocação de uma assembleia geral de cotistas, na qual participarão todos os Cotistas do Fundo ("Assembleia Geral").
44. Assuntos de interesse exclusivo da Classe e/ou Subclasse específica do Fundo exigirão a convocação de uma assembleia especial para os Cotistas da Classe e/ou Subclasse em questão, permitindo a participação apenas dos Cotistas da Classe e/ou Subclasse, conforme o caso ("Assembleia Especial").
45. Para os efeitos de cômputo de quórum e manifestações de voto, a cada Cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação no Fundo, na Classe ou Subclasse, conforme o caso. O valor de cada Cota será definido com base na fração que esta representa em relação ao patrimônio líquido do Fundo ou da Classe, conforme o caso, na data de realização da Assembleia.
46. O Cotista deve exercer o direito de voto no melhor interesse do Fundo, Classe e/ou Subclasse, conforme o caso.
47. Os Cotistas que tenham sido chamados a integralizar as Cotas subscritas e que estejam inadimplentes na data da convocação da Assembleia não têm direito a voto sobre a respectiva parcela subscrita e não integralizada.
48. As Cotas de titularidade do Cotista inadimplente não serão contabilizadas pela Administradora para fins do cômputo de votos em Assembleias.
49. Compete privativamente à Assembleia deliberar sobre as seguintes matérias:
- (a) as demonstrações contábeis, nos termos do Artigo 71 da Resolução CVM nº 175/2022;
 - (b) a substituição ou destituição de qualquer Prestador de Serviços Essenciais;
 - (c) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe;
 - (d) a alteração do Regulamento, ressalvado o Artigo 52 da parte geral da Resolução CVM nº 175;
 - (e) o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, nos termos do Artigo 122 da parte geral da Resolução CVM nº 175;
 - (f) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas;
 - (g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
 - (h) apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
 - (i) eleição e destituição de Representante dos Cotistas de que trata o Artigo 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
 - (j) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do Artigo 27, do Artigo 31 e do inciso IV do Artigo 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175;
 - (k) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração, Taxa de Gestão e/ou Taxa de Performance;
 - (l) emissão e distribuição de novas Cotas, no âmbito de proposta realizada pela Administradora, conforme orientação da Gestora;



(m) eventuais reavaliações dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos integrantes da carteira da Classe, que não as avaliações periódicas previstas na regulamentação aplicável;

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

51. A Assembleia se instala com a presença de qualquer número de Cotistas e possui como quórum de votação, em regra, o da maioria de votos das Cotas detidas pelos Cotistas presentes.

51.1 Sem prejuízo do disposto acima, as deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas "b", "c", "d", "h", "l", e "k" do item 49 serão tomadas em primeira ou em segunda convocação, pelos votos dos titulares de 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou metade, no mínimo, das Cotas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas, em todos os casos, calculado na forma do item 45 acima.

52. Compete à Administradora convocar as Assembleias.

53. As Assembleias também poderão ser convocadas, a qualquer tempo, pela Gestora, pelo Custodiante, pelo Cotista ou grupo de Cotistas que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo, da Classe, da Subclasse, conforme o caso, ou da comunhão de Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento e/ou no Anexo, conforme o caso.

54. O pedido de convocação de Assembleia pela Gestora, pelo Custodiante ou por Cotistas deve ser dirigido à Administradora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia.

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

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

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

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

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

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

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

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

62. A Assembleia pode ser realizada de modo:

(a) exclusivamente eletrônico, caso os Cotistas somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou



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

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

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

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

64. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, a Classe e a Administradora, Gestora ou Consultor Imobiliário, se houver, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia.

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

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

67. Os Cotistas poderão deliberar por meio de consulta formal, sem que haja necessidade da reunião dos Cotistas.

67.1. Na hipótese prevista neste item, deve ser concedido aos Cotistas o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação, contado da consulta por meio eletrônico, ou de 15 (quinze) dias, contado da consulta por meio físico.

68. Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da aprovação em Assembleia, sempre que tal alteração esteja prevista no rol taxativo do Artigo 52 da parte geral da Resolução CVM nº 175.

69. A Assembleia Especial pode, a qualquer momento, nomear até 3 (três) Representante(s) do(s) Cotistas, com mandato unificado de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo e da Classe, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

70. A eleição do(s) Representante(s) dos Cotistas será aprovada pela maioria dos Cotistas presentes em Assembleia Especial e que representem, no mínimo:

(a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso a Classe tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou

(b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso a Classe tenha até 100 (cem) Cotistas.

71. A destituição do Representante de Cotistas será feita em Assembleia Especial ..

72. A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

73. Somente pode exercer a função de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

(a) ser Cotista da Classe;



- (b) não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora ou da Gestora, em sociedade por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (c) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- (d) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (e) não estar em conflito de interesses com a Classe; e
- (f) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

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

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

76. A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do(s) Representante(s) do(s) Cotista(s), em, no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI do caput do artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175.

76.1. O(s) Representante(s) de Cotistas deve(m) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo, à Classe e aos Cotistas.

76.2. O(s) Representante(s) de Cotistas deve(m) exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe.

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

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

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

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

* * * * *



ANEXO I**ANEXO DESCRITIVO DA UNICA CLASSE DE COTAS DO IC LOTEAMENTOS E RECEBIVEIS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Público-alvo: Investidores em Geral	Regime da Classe: Fechado	Prazo: Indeterminado
Responsabilidade dos cotistas: Limitada ao valor por eles subscrito	Classificação ANBIMA: Multiestratégia - Gestão Ativa	Término Exercício Social: Duração de 12 meses, encerrando em 31 de dezembro

DA CLASSE UNICA

Cálculo do valor da Cota: O valor da Cota será calculado em todo Dia Útil e será definido pelo resultado da divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas, apurado no encerramento do dia, que deve ser entendido como o horário de funcionamento dos mercados em que a Classe atue. A primeira valorização ocorrerá no Dia Útil seguinte à respectiva Data da 1ª Integralização de Cotas, e a última na data de resgate da respectiva Série e/ou Subclasse ou na data de liquidação da Classe, conforme o caso.	Divulgação do valor da cota: As Cotas serão divulgadas em todo Dia Útil pela Administradora no fechamento do mercado em que a Classe atue, a partir do Dia Útil seguinte à Data da 1ª Integralização das Cotas, até a data de resgate das Cotas da respectiva Série e/ou Subclasse, ou na data de liquidação da Classe, conforme o caso.
1. O patrimônio da Classe é representado por 1 (uma) Unica Classe de Cotas, admitindo-se a emissão de novas Séries de Cotas, com valores e prazos diferenciados para amortização, resgate e remuneração, observadas as disposições deste Anexo. 2. De acordo com o disposto no art. 2º, da Lei nº 8.668/93, as Cotas não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação da Classe. 3. As Cotas, correspondentes a frações ideais do Patrimônio Líquido, serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador, e o extrato da conta de depósito comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros da Classe. 4. As Cotas, bem como seus respectivos direitos de subscrição, conforme aplicável, poderão ser transferidas mediante: (i) termo de cessão e transferência, assinado pelo cedente e pelo cessionário; ou (ii) por meio de negociação, conforme aplicável, em mercado organizado ou bolsa de valores em que as Cotas sejam admitidas à negociação. 5. A transferência de titularidade das Cotas fica condicionada à verificação, pela Administradora, do atendimento das formalidades exigidas no Regulamento e neste Anexo, bem como nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.	



6. Observando quaisquer procedimentos e restrições estabelecidos pela legislação e regulamentação aplicáveis, incluindo os decorrentes da modalidade de oferta adotada para distribuição das Cotas, conforme o caso, os Cotistas têm a liberdade de ceder e transferir suas Cotas a terceiros, devendo, no entanto, respeitar o direito de preferência de aquisição dessas Cotas, conforme os procedimentos a seguir:

- (a) Cotistas interessados em ceder e transferir suas Cotas a terceiros devem notificar imediatamente à Administradora e os demais Cotistas por escrito, informando o preço, as condições de pagamento e outras condições da oferta. Os demais Cotistas terão o direito de preferência para adquirir as Cotas oferecidas, proporcionalmente às suas Cotas na Classe e/ou na Subclasse, conforme o caso, considerando apenas as Cotas integralizadas;
- (b) se os demais Cotistas desejarem adquirir as Cotas oferecidas, eles têm um prazo de 7 (sete) Dias Úteis a partir do recebimento da notificação para informar por escrito à Administradora e ao Cotista cedente sobre seu interesse em adquirir as Cotas;
- (c) se um ou mais Cotistas não manifestarem interesse dentro desses 7 (sete) Dias Úteis, a falta de manifestação será considerada uma renúncia ao direito de preferência. Nesse caso, a Administradora notificará os Cotistas que exerceram o direito de preferência sobre a possibilidade de adquirir as Cotas não requisitadas, proporcionalmente à sua participação na Classe e/ou na Subclasse, conforme o caso, contando apenas as Cotas integralizadas. Os Cotistas remanescentes devem declarar sua intenção de comprar essas Cotas por escrito dentro de 5 (cinco) Dias Úteis após receberem essa notificação da Administradora; e
- (d) o procedimento mencionado acima também se aplica se houver uma renúncia expressa de qualquer Cotista ao seu direito de preferência. Nesse caso, o prazo de 5 (cinco) Dias Úteis para que os Cotistas remanescentes manifestem interesse nas Cotas renunciadas começa a contar a partir da data em que recebem a notificação da renúncia, enviada pelo Cotista renunciante à Administradora e aos demais Cotistas.

7. Na hipótese de transferência por meio de negociação em mercado organizado, cabe ao intermediário verificar o atendimento das formalidades estabelecidas no Regulamento, neste Anexo, bem como nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

8. A Administradora deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário da Classe, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido à Classe e/ou aos seus Cotistas.

PRESTADORES DE SERVIÇO

9. A administração da Classe caberá à Administradora, conforme atribuições previstas no Regulamento do Fundo.

10. A gestão da Classe terá estrutura compartilhada, sendo exercida pela Gestora e pela Cogestora, cada qual com âmbito predefinido de atuação, obrigações e responsabilidades próprias, na forma especificada nos artigos a seguir, respeitado o dever de boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

11. Em que pese a existência de divisão de atribuições entre Gestora e Cogestora, na hipótese residual de conflito entre estes em razão de diferentes decisões ou intenções de investimento divergentes, prevalecerá a definição da Gestora, a ser tomada sempre no melhor interesse para o Fundo, a Classe e seus Cotistas.

12. A Gestora e Cogestora não serão responsabilizados nos casos de caso fortuito ou 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.

13. A Cogestora será o responsável por dar suporte e subsidiar a Gestora na análise, seleção e avaliação, em relação aos riscos de crédito, do que comporão o patrimônio da Classe, bem como opinar previamente à sua execução, sobre as propostas de investimento e desinvestimento da Gestora, de acordo com a Política de Investimentos prevista neste Regulamento, e, ainda, auxiliar a Gestora no processo de acompanhamento, monitoramento e exercício do direito de voto dos Ativos integrantes da carteira da Classe.

14. Incluem-se entre as obrigações da Cogestora, não obstante outras previstas neste Regulamento:

- I) definir, em conjunto com a Gestora, o plano de investimento e desinvestimento do Fundo em Ativos Imobiliários;
- II) sugerir à Administradora, em conjunto com a Gestora, modificações a este Regulamento no que se refere às competências e condições pertinentes às atividades de gestão da carteira da Classe;
- III) informar à Administradora, em conjunto com a Gestora, acerca de sua intenção de convocar Assembleia Geral, com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência à data designada para a convocação dos Cotistas;
- IV) auxiliar a Gestora no processo de tomada de investimentos e desinvestimentos em Ativos;
- V) supervisionar a conformidade dos investimentos do Fundo com a Política de Investimentos descrita neste Regulamento;
- VI) monitorar, em conjunto com a Gestora o desempenho do Fundo; e
- VII) comparecer e votar nas assembleias gerais ordinárias e/ou extraordinárias dos emissores dos Ativos detidos pelo Fundo, observados os termos e condições estabelecidos em sua política de exercício de direito de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: <http://www.hectarecapital.com>.

A COGESTORA DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA COGESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

15. Os serviços de controladoria, custódia e escrituração de Cotas, serão prestados pelo Custodiante

16. As atividades de consultoria imobiliária especializada, envolvendo, sem prejuízo da atuação da Gestora ou Cogestora, a identificação, análise, avaliação e negociação dos Ativos Imobiliários a integrarem a carteira da Classe serão exercidas por Consultor Imobiliário, para cada projeto específico, quando assim for indicado pela Gestora.

17. É facultado à Gestora prestar fiança, aval, aceite ou coobrigação, sob qualquer forma, assim como a constituição de ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, para garantir obrigações assumidas pelos Cotistas.



18. A Gestora pode tomar e dar ativos financeiros em empréstimo, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

19. A Gestora pode utilizar Ativos da carteira na retenção de risco da Classe em suas operações com derivativos.

20. É vedado à Administradora, no exercício de suas funções e utilizando os recursos da Classe:

- I) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o §1º do art. 17 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175;
- II) adquirir, para seu patrimônio, Cotas;
- III) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas;
- IV) condicionar o deferimento do pedido de cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos que não previstos no §3º do art. 17 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175.

21. É vedado à Administradora e à Gestora, em suas respectivas esferas de atuação, praticar os seguintes atos em nome do Fundo, em relação à Classe:

- I) receber depósito em conta corrente;
- II) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses previstas no art. 113, inciso V, e 122 inciso II, alínea "a", item 3 da Resolução CVM nº 175;
- III) vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de Cotas subscritas;
- IV) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;
- V) utilizar recursos da Classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas;
- VI) praticar qualquer ato de liberalidade, exceto aquelas autorizadas neste Regulamento ou em Assembleia;
- VII) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- VIII) aplicar no exterior recursos captados no País;
- IX) ressalva a hipótese de aprovação em Assembleia, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
 - A) a Classe e a Administradora, Gestora ou Consultor Imobiliário;
 - B) a Classe e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe;
 - C) a Classe e o Representante de Cotistas; e
 - D) a Classe e o empreendedor;
- X) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;
- XI) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175;
- XII) realizar operações com ações e outros valores mobiliários 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 concedida prévia e expressão autorização; e

XIII) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

22. A vedação prevista no item X) do item 21 deste Anexo não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio.

23. O Consultor Imobiliário, caso contratado, deverá prestar serviços especializados para a Classe, incluindo:

I) identificação, avaliação e acompanhamento de oportunidades de negócio referente a projetos a serem fomentados por meio dos Ativos Imobiliários, bem como suporte à Gestora e Cogestora na negociação para aquisições dos Ativos Imobiliários, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, devendo, inclusive, diligenciar no sentido de obter todas as informações concernentes ao risco do negócio, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio da Classe em valores mobiliários;

II) assessorar a Classe em quaisquer questões relativas a Ativos Imobiliários e seus projetos respectivos, para fins de investimento a serem realizados;

III) acompanhamento do andamento das obras fomentadas pelos Ativos Imobiliários para o desenvolvimento dos projetos, mediante a verificação dos relatórios de medição a serem enviados pela construtora ou pelo servicer contratado, ao Consultor Imobiliário, quando aplicável, com cópia para a Gestora e a Cogestora, mensalmente, pelo qual atestará o andamento das obras para o desenvolvimento dos projetos, de acordo com respectivo cronograma físico-financeiro de construção, quando houver, devendo fazer constar no relatório recebido uma planilha quantitativa acumulada com os dados de evolução do cronograma físico-financeiro das obras para o desenvolvimento dos projetos, sempre que aplicável;

IV) manter à disposição da Gestora e do Cogestora, departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe e dos projetos;

V) identificar, avaliar e recomendar à Gestora, potenciais propostas de alienação de Ativos Imobiliários, sendo certo que a alienação, permuta ou transferência, a qualquer título, da propriedade de qualquer Ativo Imobiliário dependerá da prévia expressa orientação da Gestora;

VI) recomendar à Classe a implementação de benfeitorias nos projetos visando a manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe, bem como a otimização de sua rentabilidade;



VII) assessoramento à Gestora e à Cogestora em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pela Classe, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento; e

VIII) orientação da Gestora e da Cogestora no exercício de voto da Classe em eventual Assembleia dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe.

DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

24. As Assembleia Especiais, considerando o atual status regulatório das regras de vigência e transição da Resolução CVM nº 175, acontecerão, tão somente, por intermédio das Assembleia Gerais de Cotistas, nos termos do Regulamento.

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

25. A primeira emissão de Cotas será deliberada pela Administradora, conforme orientação da Gestora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia.

26. O patrimônio inicial da Classe será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de Cotas.

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

28. Após a 1ª emissão de Cotas, a Classe poderá realizar novas emissões de Cotas, desde que (i) previamente aprovado pela Assembleia Especial, ou (ii) na hipótese prevista no item 49 abaixo; por ato deliberativo da Administradora, mediante orientação da Gestora.

29. O ato de emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observados os itens abaixo.

30. Aos Cotistas em dia com suas obrigações para com a Classe que estejam registrados perante o Escriturador, na data de corte estabelecida quando da aprovação da nova emissão, fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício em prazo a ser definido nos documentos da respectiva oferta, desde que não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

31. Na nova emissão, desde que autorizado expressamente na documentação da oferta em questão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

32. As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes, exceto por eventual ordem de pagamento de rendimentos.

33. É admitido que, nas novas emissões de Cotas, seja aprovado que a parcela da nova emissão não subscrita no prazo regulamentar seja cancelada, desde que seja especificado no ato que aprovar a nova emissão uma quantidade mínima de Cotas ou um montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 73 e 74, da Resolução CVM nº 160.

34. Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.



- 35.** Quando assim exigido pela legislação e regulamentação aplicáveis, a distribuição das Cotas deverá ser precedida do registro na CVM da correspondente oferta pública.
- 36.** As Cotas objeto das novas ofertas serão negociadas em mercado de bolsa operacionalizado pela B3.
- 37.** Os custos da oferta não poderão exceder em 6% (seis por cento) do montante total da oferta, sendo certo que tais custos deverão ser arcados, proporcionalmente, pelas novas Cotas. Ademais, a cada emissão de Cotas, a Classe poderá, a exclusivo critério da Administradora em conjunto com a Gestora e a Cogestora, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.
- 38.** No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização, e que será autenticado pela(s) instituição(ões) autorizada(s) a processar a subscrição e integralização das Cotas.
- 39.** As Cotas deverão ser subscritas até o final do período de distribuição indicado em cada contrato de distribuição, nos termos da regulamentação aplicável a tal distribuição.
- 40.** Não haverá valor mínimo para subscrição por Cotista, e tampouco valor individual máximo de subscrição por investidor, ficando desde já ressalvado que se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, a Classe passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.
- 41.** A integralização das Cotas será sempre à vista na data da subscrição e deverá ser feita nos termos do Boletim de Subscrição (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade da Classe, e/ou (ii) Ativos Imobiliários, bem como em direitos reais sobre estes, nos termos dos artigos 8º e 9º, da Resolução CVM 175. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.
- 42.** A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em Laudo de Avaliação elaborado por empresa especializada, nos termos do art. 9º da Resolução CVM 175, devendo, neste caso, ser apreciado pela Assembleia Especial, nos termos do Regulamento, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de Cotas.
- 43.** A Administradora, a Gestora e a Cogestora deverão 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.
- 44.** A empresa responsável pela apresentação do Laudo de Avaliação deverá apresentar ainda declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.
- 45.** A integralização das Cotas em bens e direitos deverá ocorrer no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da Assembleia Especial que tiver aprovado a referida integralização, aplicando-se, em acréscimo ao art. 78 da Parte Geral da Resolução CVM nº 175, o art. 18 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175 e, no que couber, os arts. 8º a 10, 89 e 98, §2º, da Lei das S/A. Neste período deverão ser realizados todos os atos necessários à efetiva transferência e registro dos bens e direitos em nome do Fundo, podendo ser prorrogado caso seja necessário.
- 46.** As avaliações realizadas nos termos do art. 9º do Anexo Normativo III da Resolução nº 175, devem observar, ainda, as regras contábeis que tratam da mensuração do valor justo dos bens e direitos avaliados.
- 47.** Os valores integralizados em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis à Gestora, os quais serão alocados pela Gestora em uma conta segregada em nome da Classe, nos termos de cada Boletim de Subscrição.



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

49. A Administradora, conforme orientação da Gestora fica autorizada, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pela Gestora, a emitir novas Cotas, sem necessidade de aprovação dos Cotistas, reunidos em Assembleia Especial, e/ou alteração no Regulamento, desde que observado o disposto nos itens abaixo ("Capital Autorizado").

49.1. O capital máximo autorizado para novas emissões de Cotas, na forma do item 49 acima, será de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), sendo que o preço unitário de emissão terá como base (i) a média do preço de fechamento das Cotas no mercado secundário nos 90 (noventa) dias imediatamente anteriores à data do comunicado da Classe sobre a emissão das novas Cotas objeto da oferta; ou (ii) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido e o número de Cotas já emitidas.

49.2. Aplicar-se-á à emissão de Cotas realizadas nos moldes deste item, no que lhe couber, o quanto previsto nos itens de desse capítulo.

50. No âmbito da 1ª emissão de Cotas, serão emitidas até 3.500.000 (três milhões quinhentas mil) de Cotas de série única, totalizando até R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais). Será admitida a distribuição parcial, observado o montante mínimo da 1ª emissão de Cotas correspondente a 700.000 (setecentas mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) para a manutenção da 1ª emissão de Cotas ("Montante Mínimo da Primeira Emissão").

51. No âmbito da 1ª emissão de Cotas da Classe, para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das Cotas, será R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, na Data da 1ª Integralização.

52. Caso não sejam subscritas Cotas em montante correspondente ao Montante Mínimo da Primeira Emissão até o término do prazo de subscrição das Cotas, a oferta pública será cancelada e a Administradora deve, imediatamente, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos porventura auferidos pelas aplicações da carteira. Caso sejam subscritas e integralizadas cotas em quantidade igual ou superior ao Montante Mínimo, mas não correspondente ao valor total da 1ª emissão de Cotas, a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor

DO OBJETIVO, DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS E DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

53. Os recursos da Classe serão aplicados, conforme orientação da Gestora, em Ativos Imobiliários compatíveis com esta Política de Investimento. Os recursos restantes à aquisição de Ativos Imobiliários, serão investidos em Outros Ativos e utilizados para o pagamento de Encargos do Fundo.

54. O objetivo fundamental dos investimentos realizados pela Classe é proporcionar aos seus Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme definido neste Capítulo, preponderantemente, por meio da aplicação de seu Patrimônio Líquido na aquisição de (i) Ativos Imobiliários e/ou (ii) em Outros Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários da Classe, e/ou (b) o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos Ativos da Classe, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.



- 55.** A Classe poderá ceder a terceiros, total ou parcialmente, o fluxo dos valores recebidos em decorrência dos contratos de compra e venda das unidades dos empreendimentos, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários.
- 56.** A alteração da Política de Investimento dependerá de alteração ao presente Regulamento e de aprovação de Cotistas detentores da maioria dos votos dos Cotistas presentes, observados os quóruns previstos no art. 16 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175.
- 57.** Os Ativos Imobiliários representados por imóveis que integrarão o patrimônio da Classe poderão ser vendidos ou permutados pela Administradora, por indicação da Gestora.
- 58.** Poderão constar do patrimônio da Classe:
- i) Ativos Imobiliários e os direitos deles decorrentes; e
 - ii) Outros Ativos.
- 59.** Os bens e direitos integrantes da carteira da Classe, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:
- i) não poderão integrar o ativo 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.
- 60.** A Classe poderá manter parcela de seu patrimônio permanentemente aplicada em Outros Ativos, para atender suas necessidades de liquidez.
- 61.** Os Ativos Imobiliários serão vendidos, alienados e/ou resgatados, bem como reinvestidos pela Classe, representado pela Administradora, conforme orientação da Gestora. Desta forma, em razão da necessidade de aprovação e assinatura dos documentos relativos à representação do Fundo, os recursos captados com a emissão de Cotas, conforme forem sendo integralizadas, poderão ficar, em um primeiro momento, aplicados nos Outros Ativos, até o momento em que a Classe adquira os Ativos Imobiliários
- 62.** A Gestora poderá, observada a Distribuição de Rendimentos, reinvestir os recursos desinvestidos em quaisquer Ativos Imobiliários e/ou em Outros Ativos
- 63.** Caso a Classe venha a investir em projetos de construção, caberá à Administradora, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.
- 64.** A Administradora, em nome da Classe, pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.
- 65.** Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pela Classe, devem ser objeto de prévia avaliação pela Administradora, pela Gestora ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Suplemento H do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175.
- 66.** A Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários e Outros Ativos de emissão ou cujas contrapartes sejam pessoas ligadas, conforme definidas abaixo, à Gestora, à Cogestora, à Administradora e/ou ao Consultor Imobiliário, desde que aprovado em Assembleia, na forma prevista no art. 34 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175. Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio da Classe que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deverá ser aplicada em Outros Ativos.



- 67.** A Classe poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.
- 68.** Em adição às demais obrigações e responsabilidades da Administradora previstas na regulamentação e autorregulação aplicável, no Regulamento e neste Anexo, são seus deveres, na qualidade de proprietário fiduciário dos Ativos Imobiliários constantes da carteira de ativos da Classe:
- (a) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;
 - (b) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira da Classe que tais Ativos Imobiliários: (i) não integram o ativo do Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais; e
 - (c) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe.
- 69.** A Gestora não está sujeita às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos limites de concentração e diversificação de carteira e concentração de risco definidos nesta Política de Investimento quando o descumprimento for causado por desenquadramento passivo, decorrente de fatos alheios à sua vontade, que causem alterações imprevisíveis e significativas no Patrimônio Líquido ou nas condições gerais do mercado de valores mobiliários.
- 70.** Caso o desenquadramento passivo se prolongue por 15 (quinze) Dias Úteis consecutivos, ao final desse prazo a Gestora deve encaminhar à CVM suas explicações para o desenquadramento.
- 71.** A Gestora deve informar à CVM o reenquadramento da carteira, tão logo ocorrido.
- 72.** Nas hipóteses de fusão, incorporação ou cisão da Classe, os Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe de Cotas devem ser avaliados previamente à operação, caso tenham decorrido mais de 3 (três) meses entre a data da última avaliação e aquela de produção de efeitos da operação.
- 73.** A Classe poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.
- 74.** A Gestora poderá analisar oportunidades de investimento que sejam de interesse tanto para a Classe quanto para outras classes ou fundos de investimento sob sua gestão. Nesses casos, será responsabilidade da Gestora determinar a alocação dessas oportunidades e a proporção do investimento para cada interessado, preservando sua discricionariedade. Para isso, a Gestora poderá considerar, entre outros aspectos: (i) a Política de Investimento aplicável à Classe e às demais classes ou fundos sob sua gestão; (ii) a composição das carteiras respectivas; (iii) a liquidez da Classe, das demais classes e outros fundos no momento do investimento; (iv) os impactos do investimento no perfil de risco da Classe, das demais classes e fundos de investimento; e (v) a relação risco-retorno da oportunidade.
- 75.** A Gestora poderá, ainda, recomendar que determinadas oportunidades de investimento analisadas sejam alocadas, total ou parcialmente, a terceiros coinvestidores, caso entenda que o investimento, integral ou parcial, não seja adequado ao interesse da Classe, considerando, por exemplo, a necessidade de diversificação da carteira e os fatores mencionados anteriormente.



76. Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação da Classe, a Administradora se obriga a utilizar os recursos disponíveis para atender às exigibilidades da Classe, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

- i) pagamento dos Encargos do Fundo;
- ii) pagamento de rendimentos aos Cotistas;
- iii) pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira da Classe; e
- iv) formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação da Classe, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades

DOS FATORES DE RISCO DA CLASSE

77. A carteira da Classe e, por consequência, seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, mas não se limitando, aos riscos abaixo relacionados. Antes de adquirir Cotas, o investidor deve ler cuidadosamente este Capítulo. Não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. Ao investir nas Cotas, o investidor declara ter pleno conhecimento dos riscos envolvidos na operação, inclusive da possibilidade de perda total do capital investido.

Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:

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

II) Riscos de mercado: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do



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

Riscos do Fundo:

I) Riscos de não realização do investimento: Não há garantias de que os investimentos pretendidos pela Classe estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos a não realização de investimentos em Ativos Imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pela Classe, considerando os custos da Classe, poderá afetar negativamente os resultados da carteira da Classe e o valor da Cota.

II) Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos: Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados Ativos da Classe podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, a Gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos Ativos integrantes da carteira da Classe. Na hipótese de os Cotistas virem a receber Ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos recebidos quando da liquidação da Classe.

III) Riscos atrelados aos ativos investidos: A Gestora desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos Ativos da Classe. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para a Gestora identificar falhas na administração ou na gestão dos Ativos investido.

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



da carteira da Classe, a Classe poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

V) Risco de Liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Resolução CVM 160, os Cotistas somente poderão negociar suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição.

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

VII) Risco de concentração da carteira da Classe: A Classe destinará os recursos captados por meio de suas emissões para a aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio da Classe, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que a Classe possa adquirir outros Ativos Imobiliários, conforme previstos neste Regulamento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pela Classe, inicialmente, a Classe irá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira da Classe. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

VIII) 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 da Classe, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

IX) Risco de diluição da participação do Cotista: A Classe poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos Ativos. Caso ocorram novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

X) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral: Determinadas matérias que são objeto de Assembleia somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada das Cotas detidas pelos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de



Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada da Classe.

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

XII) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada ("Lei nº 9.779/99"), estabelece que a receita operacional dos FII é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Nos termos da Lei nº 9.779/99, os FII são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

Os rendimentos distribuídos aos Cotistas 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, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por FII, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- a) cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- b) **(1)** o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou **(2)** cujas cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e
- c) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) Cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.



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

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

XV) Riscos Relacionados a Produtos de Investimento Complexos: Nos termos do artigo 51 das "Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Distribuição de Produtos de Investimento", os FII são considerados, obrigatoriamente, como produtos de investimento complexos. O conceito de produtos de investimento complexos encerra diversas características que os distinguem dos produtos de investimento conhecidos pela média dos investidores de varejo, tais como, mas não se limitando:

- (i) assimetria no comportamento de possíveis resultados da operação ou dos Ativos Imobiliários;
- (ii) metodologia de precificação específica, dificultando a avaliação do investidor na forma ordinária de precificação de Ativos;
- (iii) índices de referência distintos dos índices usuais de mercado;
- (iv) dificuldade de saída do investimento, em razão da baixa liquidez no Mercado Secundário e da forma de condomínio fechado obrigatória dos FII;
- (v) ausência de proteção do capital investido por meio de garantias específicas atribuídas às Cotas da Classe;
- (vi) Ativos Imobiliários lastreados em operações estruturadas, tais como operações de securitização imobiliária, cuja arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor que, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de securitização, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos Fundo em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia de tal arcabouço contratual;
- (vii) Ativos Imobiliários com garantias flutuantes, concorrentes ou subordinadas à outras garantias, impactando no tempo exequibilidade e consequente recuperação da perda observada nos Ativos Imobiliários.



Em síntese, e observadas as características gerais acima elencadas, os produtos de investimento complexos exigem que o investidor possua maior experiência, tolerância ao risco, às flutuações de mercado, bem como aos prazos de retorno do investimento realizado. Os riscos e perdas decorrentes da natureza de produtos de investimento complexo, observadas as obrigações de cada um dos prestadores de serviço do Fundo e da Classe, não são de responsabilidade subsidiária de quaisquer destes prestadores de serviço e deverão ser suportados pelo Patrimônio do Fundo, o que poderá impactar na rentabilidade das Cotas.

Riscos do Fundo:

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

XVII) Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação: Em que pese não ser o objetivo preponderante da Classe, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários e consequentemente o resultado da Classe.

XVIII) Risco de crédito dos adquirentes das unidades dos empreendimentos imobiliários: A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos adquirentes das unidades dos empreendimentos imobiliários. Se houver inadimplência a Classe será prejudicado..

XIX) Risco de reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão responder a



processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente da Classe.

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

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

XXII) Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

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

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

XXV) Risco de Derivativos: Com relação a determinados investimentos, a Classe poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.



XXVI) Risco de Descontinuidade: A Assembleia Especial poderá optar pela liquidação antecipada da Classe. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperava ser proporcionada pela Classe. O Fundo, a Gestora ou a Administradora não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação da Classe.

XXVII) Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos Imobiliários: Considerando que a Classe poderá realizar a cessão de recebíveis de Ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de **(a)** caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de Imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando à Classe diminuição de ganhos, ou **(b)** caso a Administradora decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

Riscos Referentes à Primeira Emissão:

XXVIII) Risco de Conflito de Interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, Gestora ou Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia, nos termos do art. 31, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Adicionalmente, a Classe poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas à Classe. A Classe poderá, ainda, adquirir Ativos de emissão de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Gestora, bem como Ativos negociados por outros fundos sob a gestão da Gestora. A aquisição de Ativos nessas condições caracterizaria uma hipótese de conflito de interesses prevista na Resolução CVM 175 e dependeria de prévia e expressa aprovação em Assembleia, nos termos acima, o que, pode demandar tempo e afetar a capacidade da Classe de realizar os respectivos investimentos. Caso a aquisição de Ativos nessas condições seja aprovada em Assembleia, não obstante exista na legislação e nas políticas internas da Gestora, regras que coíbem conflito de interesses, essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses em relação a esses Ativos e às consequências de sua detenção pela Classe.

XXIX) Risco de conflito entre os Gestores: Diante da competência conjunta da Gestora e da Cogestora para gerir a carteira da Classe, existe o risco de decisões conflitantes de gestão

XXX) Risco de Patrimônio Líquido Negativo: Os investimentos da Classe podem resultar em significativas perdas patrimoniais para os Cotistas, podendo inclusive acarretar perdas superiores ao capital investido, implicando a ocorrência de Patrimônio Líquido negativo do Fundo e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir referido Patrimônio Líquido negativo da Classe.



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

78. As aplicações na Classe não contam com garantia: (i) da Administradora, da Gestora, do Custodiante, da Consultoria Especializada e/ou de suas Partes Relacionadas; (ii) de qualquer mecanismo de seguro; ou (iii) do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO

79. A Classe será liquidada por deliberação da Assembleia especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Anexo.

79.1. Na hipótese prevista no item acima, a Administradora deve promover a divisão do patrimônio da Classe entre seus Cotistas, na proporção de suas Cotas, no prazo definido pela Assembleia que aprovar a liquidação da Classe.

79.2. Assembleia a que se refere os itens acima deve deliberar, no mínimo, sobre as matérias previstas no Artigo 126 e seguintes da Resolução CVM nº 175.

79.3. O plano de liquidação da Classe deve prever uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas e, se for o caso, de um cronograma de pagamentos.

79.4. A Administradora deve enviar cópia da ata da Assembleia e do plano de liquidação acima mencionado à CVM, no prazo máximo de 7 (sete) Dias Úteis contado da realização da Assembleia que aprovou o plano.

79.5. O Auditor Independente deve emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações contábeis auditadas e a data da efetiva liquidação, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período.

79.6. Deve constar das notas explicativas às demonstrações contábeis análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação aplicável, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

80. No âmbito da liquidação da Classe, a Administradora deve observar o Artigo 127 da Resolução CVM nº 175.

80.1. No âmbito da liquidação da Classe, e desde que de modo aderente ao plano de liquidação, aplicam-se as dispensas previstas na Resolução CVM nº 175, especialmente as contidas em seu Artigo 128.

81. Tendo em vista que esta Classe limita a responsabilidade dos Cotistas ao valor por eles subscrito, caso o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido está negativo, deve cumprir com as exigências do Artigo 122 da Resolução CVM nº 175.

82. As seguintes hipóteses são consideradas Eventos de Avaliação:

- i. cessação ou renúncia pela Administradora ou pela Gestora, a qualquer tempo e por qualquer motivo, da prestação dos serviços de administração e gestão do Fundo



previstos neste Regulamento, sem que tenha havido sua substituição por outra instituição, de acordo com os procedimentos estabelecidos neste Regulamento;

- ii. cessação pela Custodiante, a qualquer tempo e por qualquer motivo, da prestação de seus serviços, sem que tenha havido sua substituição por outra instituição;
- iii. por deliberação de Assembleia Especial;
- iv. em caso de impossibilidade da Classe adquirir Ativos admitidos por sua política de investimento;

83. Na ocorrência de qualquer Evento de Avaliação, será convocada Assembleia Especial, para avaliar o grau de comprometimento das atividades da Classe em razão do Evento de Avaliação, podendo a Assembleia Especial deliberar: (i) pela continuidade das atividades da Classe, mediante a retomada de aquisição de Ativos pela Classe; e/ou (ii) que o Evento de Avaliação que deu causa à Assembleia Especial constitui um Evento de Liquidação.

84. No momento de verificação de qualquer Evento de Avaliação, os procedimentos de aquisição de novos Ativos deverão ser imediatamente interrompidos, até que: (i) seja proferida decisão final em Assembleia Especial, convocada especificamente para este fim, , autorizando a retomada dos procedimentos de aquisição de novos Imóveis e resgate das Cotas; e/ou (ii) seja sanado o Evento de Avaliação.

85. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial por falta de quórum, a Administradora dará início aos procedimentos referentes à liquidação da Classe, com o consequente resgate das Cotas, nos termos do item 86 e seguintes, abaixo

86. Após pagamento aos Cotistas do valor total de suas Cotas, por meio de amortização ou resgate final, a Administradora deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da Assembleia que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pela Administradora, decorrente do resgate final ou amortização total de Cotas.

87. As seguintes hipóteses são consideradas Eventos de Liquidação:

- i. caso seja deliberado em Assembleia Especial que um Evento de Avaliação constitui um Evento de Liquidação;
- ii. desinvestimento de todos os Ativos;
- iii. descredenciamento, destituição, ou renúncia da Administradora sem que a Assembleia Geral eficazmente nomeie instituição habilitada para substituí-la, nos termos estabelecidos neste Regulamento, ou, por qualquer motivo, a Assembleia Geral convocada para esse fim não seja instalada nos termos deste Regulamento;
- iv. por determinação da CVM, em caso de violação de normas legais ou regulamentares;
- v. sempre que assim decidido pelos Cotistas em Assembleia Especial especialmente convocada para tal fim;
- vi. pedido de falência, recuperação judicial ou de homologação de recuperação extrajudicial, intervenção ou liquidação extrajudicial da Administradora e/ou Gestora, sem a sua efetiva substituição nos termos deste Anexo, ou caso a Administradora e/ou Gestora tenha contra si requerimento de falência ou insolvência não elidido no prazo legal;



- vii. descredenciamento, destituição, ou renúncia da Gestora sem que a Assembleia Geral eficazmente nomeie instituição habilitada para substituí-la, nos termos estabelecidos neste Regulamento, ou, por qualquer motivo, a Assembleia Geral convocada para esse fim não seja instalada nos termos deste Regulamento; e
- viii. demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

DAS TAXAS

Taxa de Administração:

88. 0,18% (dezoito centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio, a qual será paga até o 5º Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º Dia Útil do mês seguinte ao da Data da 1ª Integralização de recursos na Classe, observado o valor mínimo de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) corrigido anualmente pelo IPCA, ou outro índice que vier a substituí-lo, contados da Data da 1ª Integralização de Cotas

Taxa de Gestão:

89. 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido, a qual será paga até o 5º Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º Dia Útil do mês seguinte ao da Data da 1ª Integralização de recursos na Classe, corrigido anualmente pelo IPCA, ou outro índice que vier a substituí-lo, contados da Data da 1ª Integralização de Cotas.

89.I. A Taxa de Gestão será distribuída da seguinte forma:

i) 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano destinados à remuneração dos serviços prestados pelo Gestor; e

ii) 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano destinados à remuneração dos serviços prestados pelo Cogestor.

90. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas e provisionadas diariamente, à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) por Dia Útil, sobre o Patrimônio Líquido no Dia Útil imediatamente anterior, e serão pagos mensalmente à, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira subscrição de Cotas, como despesa da Classe.

Taxa de Performance:

91. A Taxa de Performance corresponderá a 10% (dez por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido, a qual será paga até o 5º Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º Dia Útil do mês seguinte ao da Data 1ª Integralização de recursos na Classe, observado o resultado da Classe que exceda a variação acumulada no período apurado do IPCA mais 5,00% (cinco por cento) ao ano ("Benchmark"), sendo apurada pelas seguintes fórmulas:

Cálculo do Resultado

$$R = ((VC \text{ Atual} + D) / (VC \text{ Base})) - 1$$

Em que:



R = Resultado

VC Atual = Valor contábil da cota na data-base do cálculo da Taxa Performance.

VC Base = Valor inicial da cota utilizado na primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou valor contábil da cota na data de última apuração da Taxa de Performance.

D = Rendimento distribuído por cota no período ao qual se refere o cálculo de performance.

Cálculo da Taxa de Performance

$$TP = 10\% \times [R - (\text{Benchmark})] \times PL$$

TP = Taxa de Performance

R = Resultado

Benchmark = Variação do IPCA do período mais 5 %a.a., calculado com base em pro-rata dia.

PL = Patrimônio Líquido do dia anterior à data do cálculo da Taxa de Performance (D-1).

92. A Taxa de Performance será calculada e provisionada diariamente, à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) por Dia Útil, sobre o Patrimônio Líquido no Dia Útil imediatamente anterior, e serão pagos semestralmente à Gestora, até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao fechamento do semestre de referência, ou seja, julho ou janeiro, a partir do mês em que ocorrer a primeira subscrição de Cotas, como despesa da Classe.

Taxa Máxima de Custódia:

93. Pelos serviços de custódia qualificada e controladoria dos Ativos, é devida pela Classe ao Custodiante uma taxa equivalente a 0,01% (zero vírgula zero um por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido, a ser paga mensalmente, por período vencido, a contar da Data da 1ª Integralização, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencidos, corrigido anualmente pelo IPCA, ou outro índice que vier a substituí-lo, sendo que a mencionada taxa já está inclusa na Taxa de Administração indicada acima.

94. A Taxa Máxima de Custódia será calculada e provisionada diariamente, à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) por Dia Útil, sobre o Patrimônio Líquido no Dia Útil imediatamente anterior, e serão pagos mensalmente à Administradora, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira subscrição de Cotas, como despesa da Classe.



Taxa máxima de distribuição:

95. Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o presente Anexo não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, nos termos da regulamentação aplicável.

96. Adicionalmente, será devido ao Escriturador pelos serviços de escrituração da Classe, a remuneração mensal de R\$2.000,00 (dois mil reais), acrescido do custo por cotista, conforme tabela a seguir:

De	Até	Valor (R\$)
0	2.000	1,40
2.000	10.000	0,95
>	10.000	0,40

I- Envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (Custo unitário de R\$ 5,00 por evento, nos casos em que as cotas forem escriturais e deixarem de ser negociadas na Bolsa);

II- Cadastro de Cotistas no sistema de escrituração da Vórtx, custo unitário de R\$ 5,00 por cadastro, nos casos em que as cotas forem escriturais;

III- Envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente, custo individual de R\$ 0,50, acrescido de custos de postagens, se necessário;

Taxas de Ingresso | Saída

Não aplicável

DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E AMORTIZAÇÃO DE COTAS

97. Os rendimentos auferidos pela Classe dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

98. A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Especial, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, 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").

99. A Classe 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. A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas Cotas da primeira emissão da Classe.

100. Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o pagamento deverá ser realizado no 10º (décimo) Dia Útil, subsequente ao término do período de apuração.



101. Farão jus aos rendimentos de que trata o item acima os titulares de Cotas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao término do período de apuração de acordo com as contas de depósito pela Escrituradora.

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

103. As Cotas poderão ser amortizadas extraordinariamente, mediante (i) a prévia recomendação da Gestora nesse sentido; ou (ii) deliberação em Assembleia Especial, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido.

104. Para fins do previsto acima, a Gestora deverá enviar à Administradora comunicação por escrito, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data pretendida para a realização da efetiva amortização de Cotas, não sendo possível a realização de mais de uma amortização por mês, bem como a realização de nova amortização de Cotas em período inferior 30 (trinta) dias corridos, contado da última amortização de Cotas realizada.



MODELO DE APENDICE DAS COTAS DE SUBCLASSE UNICAS

Emissão: [•]^a Emissão de Cotas [•].

Quantidade de Cotas: [•] ([•]) Cotas [•].

Quantidade mínima de Cotas: até [•].

Montante total: R\$ [•] ([•])

Regime de Colocação: As Cotas serão ofertadas sob o regime de melhores esforços de colocação [OU] N/A.

Montante Mínimo da Oferta: R\$ [•] ([•])

Valor Nominal Unitário: [•] ([•]);

Forma de Distribuição: As Cotas [•] da [•] Emissão serão objeto de [distribuição privada], [distribuição pública, realizada nos termos da regulamentação vigente, [em lote único e indivisível,] ou [distribuição pública com esforços restritos, realizada nos termos da regulamentação vigente].

Público-alvo: [•].

Data de Emissão: [•]

Data de Resgate: [•]

Os termos utilizados neste Apêndice iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam aqui definidos de outra forma, terão os significados que lhes são atribuídos no Regulamento do Fundo.



São Paulo, [•] de [•] de 2025.



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP

ANEXO - Definições

Para fins do disposto neste Regulamento, em seu Anexo e Apêndices, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados a eles atribuídos abaixo, exceto se de outra forma estiverem definidos neste Regulamento, em seu Anexo e/ou Apêndices. Além disso, observar-se-á as seguintes regras de interpretação deste Regulamento: (a) quando exigido pelo contexto, as definições aqui contidas aplicar-se-ão tanto ao singular quanto ao plural, o masculino incluirá o feminino e vice-versa; (b) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto em contrário; (c) referências a disposições legais serão interpretadas como referências a tais disposições conforme alteradas, estendidas, consolidadas e/ou reformuladas; (d) quaisquer referências a Regulamento serão compreendidas como referências feitas a este Regulamento, em conjunto com seu Anexo e Apêndices; ainda, referências anexos, apêndices ou suplementos aplicam-se anexos, apêndices ou suplementos deste Regulamento; (e) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e (f) salvo disposição em contrário, todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados na forma prevista no Artigo 224 do Código de Processo Civil, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento.

"Administradora"	significa a VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05425-020;
"ANBIMA"	significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"Anexo"	significa o Anexo do Regulamento, destinado à disciplina dos termos e condições específicos da Classe única do Fundo.
"Apêndice"	significa cada apêndice que integra o Anexo e disciplina os termos e condições específicos das Subclasses e suas respectivas séries, se for o caso.
"Assembleia"	significa a Assembleia Geral ou a Assembleia Especial, conforme o contexto.
"Assembleia Especial"	significa a Assembleia Especial dos Cotistas da Classe ou da Subclasse, conforme aplicável.



"Assembleia Geral"	significa a Assembleia Geral dos Cotistas do Fundo.
"Ativos"	significa os Ativos Imobiliários e os Outros Ativos, quando mencionados conjunta e indistintamente;
"Ativos Imobiliários"	significa empreendimentos imobiliários, representados por imóveis localizados em território nacional, preferencialmente prontos, ou em projetos e/ou em fase de construção, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação; quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; ações ou cotas de sociedades cujo único propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, 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, cotas de outros FII; letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e letras imobiliários garantidas; e 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
"Auditor Independente"	significa a empresa de auditoria independente responsável pela auditoria das contas e demonstrações financeiras do Fundo e da Classe, conforme o caso, credenciada na CVM, para prestar tais serviços.
"BACEN"	significa o Banco Central do Brasil.
"Boletim de Subscrição"	significa o boletim de subscrição assinado por cada investidor para aquisição das Cotas emitidas pela Classe.
"B3"	significa a B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.



"Capital Autorizado"	tem o significado que lhe é atribuído no item 49 do Anexo deste Regulamento.
"Classe"	significa a classe única de Cotas do Fundo, conforme disposto no Anexo.
"CNPJ/MF"	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
"Código Civil"	significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Cogestora"	significa a HECTARE CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA. , sociedade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.230.324/0001-40, com sede na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 7º andar, conjunto 71, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.551-010, credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pela CVM, conforme Ato Declaratório nº 16.590, de 19 de setembro de 2018;
"Compromisso de Investimento"	significa cada Instrumento Particular de Compromisso de investimento, que será assinado por cada Cotista no ato de subscrição de suas respectivas Cotas.
"Consultor Imobiliário"	significa a consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsídio ao Administrador e ao Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo
"Constituição Federal"	significa a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, conforme alterada.
"Cotas"	significa as cotas emitidas pela Classe, cujas características e direitos, bem como as condições de emissão, subscrição, integralização, resgate e amortização estarão descritas no Anexo da Classe.
"Cotistas"	significa os investidores que venham a subscrever ou adquirir Cotas e que farão jus ao recebimento de qualquer valor devido nos termos deste Regulamento que sejam cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.



"CPC"	significa o Código de Processo Civil, instituído pela Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
"Custodiante"	significa VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada.
"CVM"	significa a Comissão de Valores Mobiliários.
"Data da 1ª Integralização"	significa a primeira data em que os recursos ou ativos decorrentes da subscrição e integralização de Cotas foram colocados pelos investidores à disposição da Classe, nos termos deste Regulamento.
"Dia Útil"	significa o período de segunda a sexta-feira, exceto feriados de âmbito nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na praça de sede da Administradora ou da Custodiante, exceto pelos casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, ou, para os casos de obrigações pecuniárias cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que serão considerados Dias Úteis todos os dias exceto feriado nacional, sábado ou domingo ou data em que, por qualquer motivo, não haja expediente na B3.
"Distribuição de Rendimentos"	tem significado que lhe é atribuído no item 98 neste Regulamento;
"Encargos do Fundo"	tem o significado que lhe é atribuído no item 39.1 da parte geral deste Regulamento.
"Escriturador"	significa a VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada;
"FATCA"	significa <i>Foreign Account Tax Compliance Act</i> ;
"FGC"	significa o Fundo Garantidor de Créditos.
"Fundo"	significa o IC LOTEAMENTOS E RECEBIVEIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - DE RESPONSABILIDADE LIMITDA , regido nos termos deste Regulamento.



"Gestora"	significa a IRON CAPITAL GESTAO DE RECURSOS LTDA. , sociedade limitada devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de fundos de investimento e gestão de carteiras, por meio do Ato Declaratório nº 13.379, de 30 de julho de 2014, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 3º andar Torre A, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.807.499/0001-71.
"IPCA"	significa o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.
"Laudo de Avaliação"	significa o laudo de avaliação que será elaborado por empresa especializada e independente responsável por realizar as avaliações dos imóveis integrantes da carteira do Fundo previstas neste Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, de acordo com o Suplemento H, da Resolução CVM nº 175;
"Lei das S/A"	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"Lei nº 8.245/91"	significa a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;
"Lei nº 8.668/93"	significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências;
"Montante Mínimo da Primeira Emissão"	tem o significado que lhe é atribuído no item 50 do Anexo deste Regulamento;
"Outros Ativos"	significa os títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN; cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa com liquidez diária; e/ou operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária;
"Partes Relacionadas"	significa as partes integrantes do conjunto de entidades controladoras diretas ou indiretas,



	controladas, coligadas ou submetidas a controle comum.
"Patrimônio Líquido"	significa o patrimônio líquido da Classe, correspondente ao valor em moeda corrente nacional resultante da soma algébrica do disponível, do valor dos Ativos, e disponibilidades, mais valores a receber, menos as obrigações e Encargos do Fundo, incluindo as provisões eventualmente existentes.
"Política de Investimento"	significa a política de investimento adotada pela Classe, nos termos deste Regulamento;
"Prazo de Duração"	significa o prazo de duração do Fundo e da Classe, conforme previsto neste Regulamento;
"Prestadores de Serviços Essenciais"	significa a Gestora e a Administradora, em conjunto.
"Regulamento"	significa este regulamento do Fundo.
"Representante dos Cotistas"	significa um ou mais representantes que poderão ser nomeados pela Assembleia Especial para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.
"Resolução CVM nº 175"	significa a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada e observados os prazos de vigência aplicáveis.
"Resolução CVM nº 160"	significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
"Resolução CVM nº 31"	significa a Resolução CVM nº 31, de 19 de maio de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM nº 30"	significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
"Subclasse"	significa quando em conjunto ou isoladamente, cada subclasse de Cotas da Classe do Fundo, conforme estipulado neste Regulamento.
"Taxa de Administração"	significa a remuneração devida à Administradora.
"Taxa de Gestão"	significa a remuneração devida à Gestora.
"Taxa de Performance"	significa a remuneração devida à Gestora.
"Taxa Máxima de Custódia"	significa a remuneração devida à Custodiante.





(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP