

**ESTE PROSPECTO NÃO DEVE SER CONSIDERADO COMO MEIO DE PROMOÇÃO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, UMA VEZ QUE O REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA DAS COTAS DO FUNDO FOI AUTOMATICAMENTE DISPENSADO PELA CVM, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476, DE 16 DE JANEIRO DE 2009, CONFORME ALTERADA, RESTRINGINDO-SE ESTE PROSPECTO TÃO SOMENTE À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA, BEM COMO DA SEGUNDA EMISSÃO DO FUNDO EM MERCADO PÚBLICO PARA INVESTIDORES EM GERAL, NOS TERMOS DO §2º DO ARTIGO 15 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476.**

## **PROSPECTO DO**

### **LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS CNPJ/ME nº 39.753.295/0001-02**

Registrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM, em 21 de fevereiro de 2022, sob o nº 0322013

**Código ISIN:** BRLIFECTF017

**Código de Negociação na B3:** LIFE11 **Tipo ANBIMA:** Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

#### **Administrador**

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

CNPJ/ME nº 22.610.500/0001-88

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo



O **LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS**, fundo de investimento imobiliário, foi constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (CNPJ/ME) sob o nº 39.753.295/0001-02 ("Fundo"), representado por seu administrador, **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Administrador"). A carteira do Fundo é gerida pela **CARAVELA CONSULTORIA E GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua General Mário Tourinho, nº 1.805, 19º andar, sala 1.901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.530.561/0001-14, credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pela CVM, conforme Ato Declaratório nº 18.302, de 14 de dezembro de 2020 ("Gestor").

O Fundo foi regularmente constituído pelo Administrador por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do Corvus – Fundo de Investimento Imobiliário*", datado de 01 de outubro de 2020 ("Instrumento Particular de Constituição do Fundo"), o qual aprovou o regulamento do Fundo, conforme alterado pela última vez em 18 de fevereiro de 2022, por meio do "*Instrumento Particular*

*de Primeira Alteração do Regulamento do Corvus – Fundo de Investimento Imobiliário* ("Regulamento").

A 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo foi aprovada pelo Administrador, por meio do "*Regulamento do Life Capital Partners Fundo de Investimentos Imobiliários*", e disponibilizada no sistema da CVM em 21 de fevereiro de 2022 ("Primeira Emissão").

Já a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, foi aprovada pelo Administrador, por meio do "*Ato do Administrador do Life Capital Partners Fundo de Investimento Imobiliário*", e disponibilizada no sistema da CVM em 08 de março de 2022 ("Segunda Emissão").

O Fundo foi registrado na CVM em 21 de fevereiro de 2022 sob o nº 0322013.

Adicionalmente, o Fundo foi registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em atendimento ao disposto no "Código ANBIMA – Código de Administração de Recursos de Terceiros", datado de 03 de janeiro de 2022, conforme alterado ("Código ANBIMA").

O Fundo realizou a distribuição pública da Primeira Emissão, em lote único e indivisível de valores mobiliários, composta por 4.270.000 (quatro milhões, duzentas e setenta mil) cotas, no valor de R\$ 10,00 (dez reais) cada uma ("Cotas"), totalizando o valor de R\$ 42.700.000,00 (quarenta e dois milhões e setecentos mil reais), nos termos do artigo 5º da Instrução da CVM nº 400/03, conforme alterada. Ao final da Primeira Emissão, encerrada em 07 de março de 2022, foram subscritas e integralizadas 2.200.000 (duas milhões e duzentas mil) Cotas da Primeira Emissão, no valor de R\$ 10,00 (dez reais) cada uma, totalizando o valor de R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais).

Ainda, o Fundo realizou a distribuição pública da Segunda Emissão, em série única, composta pelo montante de, no mínimo, 50.000 (cinquenta mil) Cotas e, no máximo, de 15.000.000 (quinze milhões) de Cotas, no valor de R\$ 10,00 (dez reais) cada uma, totalizando o valor total de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) (Montante Total da Oferta Restrita) e, no mínimo, R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) (Montante Mínimo da Oferta Restrita), sem considerar as Cotas Adicionais, as quais representam o montante de até 20% (vinte por cento) da totalidade das Cotas originalmente emitidas, ou seja, até 3.000.000 (três milhões) de Cotas, perfazendo o montante adicional de até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("Cotas Adicionais"), realizada com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476/09, conforme alterada. Ao final da Segunda Emissão, encerrada em 07 de outubro de 2022, foram subscritas e integralizadas 8.331.897,00 (oito milhões, trezentas e trinta e uma mil, oitocentas e noventa e sete) Cotas da Segunda Emissão, no valor de R\$ 10,00 (dez reais) cada uma, totalizando o valor de R\$ 82.781.568,09 (oitenta e dois milhões, setecentos e oitenta e um mil, quinhentos e sessenta e oito reais e nove centavos).

**A OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA PRIMEIRA, BEM COMO DA SEGUNDA EMISSÃO DO FUNDO FOI REALIZADA E LIDERADA PELA GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., NA QUALIDADE DE COORDENADOR LÍDER DAS OFERTAS. AS OFERTA FORAM REALIZADAS MEDIANTE ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476/09, TENDO SIDO AUTOMATICAMENTE DISPENSADAS DO REGISTRO PREVISTO NO ARTIGO 19, DA LEI Nº 6.385, DE 7 DEZEMBRO DE 1976, CONFORME ALTERADA,**

**JUNTO À CVM. DESTE MODO, A CVM NÃO ANALISOU OS DOCUMENTOS RELACIONADOS ÀS REFERIDAS OFERTAS. MAIORES INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO PODEM SER OBTIDAS JUNTO AO ADMINISTRADOR.**

**AS COTAS DAS OFERTAS SERÃO REGISTRADAS PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, NO MERCADO DE BOLSA E/OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”), OBSERVADO O DISPOSTO NESTE PROSPECTO E NO REGULAMENTO.**

Nos termos do §2º do artigo 15º da Instrução CVM nº 476/09, as Cotas podem ser negociadas no Mercado Secundário com investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que invistam no País por meio da Resolução CMN nº 4.373/14, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor (“Investidores”).

Este prospecto (“Prospecto”) contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes. As informações constantes do presente Prospecto estão em consonância com o Regulamento, porém, não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto, quanto do Regulamento, com especial atenção às cláusulas do Regulamento relativas ao objetivo do Fundo, à sua Política de Investimento e à composição de sua carteira, bem como as disposições deste Prospecto que tratam dos fatores de risco aos quais o Fundo e o investidor estão sujeitos.

**Não há garantias de que o tratamento tributário aplicável aos cotistas, quando da amortização e/ou liquidação integral do valor investido, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos cotistas e ao Fundo.**

**O INVESTIMENTO NO FUNDO NÃO É INDICADO ÀQUELES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, COM PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE ANTECIPADO DAS COTAS.**

Quaisquer solicitações de esclarecimentos sobre o Fundo devem ser feitas exclusiva e diretamente ao Administrador, nos endereços dispostos na seção deste Prospecto intitulada “*Atendimento aos potenciais investidores e Cotistas*” (página 94-95).

**O FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIAS DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC PARA REDUÇÃO OU ELIMINAÇÃO DOS RISCOS AOS QUAIS ESTÁ SUJEITO, E CONSEQUENTEMENTE, AOS QUAIS OS COTISTAS TAMBÉM PODERÃO ESTAR SUJEITOS.**

**A RENTABILIDADE PREVISTA E/OU OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.**

**ESTE PROSPECTO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS. ANTES DE INVESTIR NAS COTAS, OS POTENCIAIS INVESTIDORES DEVERÃO REALIZAR SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DE SUA CONDIÇÃO FINANCEIRA E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS.**

**O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “*FATORES DE RISCO*”, PREVISTO NA PÁGINA 58 E SEGUINTE.**

**ADMINISTRADOR**



**GESTOR**



**CONSULTOR IMOBILIÁRIO**



A data deste Prospecto é 07 de outubro de 2022.

**AVISOS IMPORTANTES:**

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO DE ACORDO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA ANBIMA OU DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O GESTOR DA CARTEIRA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU, AINDA DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

O ADMINISTRADOR PODE RECEBER REMUNERAÇÃO PELA DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO EM QUE O FUNDO APLICA, A QUAL PODE SER DIFERENCIADA EM FUNÇÃO DOS DIVERSOS FUNDOS DE INVESTIMENTO RECEBENDO APLICAÇÕES.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

O GESTOR (E/OU O ADMINISTRADOR) 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 DO ADMINISTRADOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES DIREITO DE VOTO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AOS OBJETIVOS E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO, AS DISPOSIÇÕES DO

PROSPECTO QUE TRATAM OS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

## ÍNDICE

<b>1. INTRODUÇÃO</b> .....	<b>10</b>
Definições.....	11
<b>2. INFORMAÇÕES CADASTRAIS E HISTÓRICO DO FUNDO</b> .....	<b>20</b>
Informações cadastrais do Fundo.....	22
Histórico do Fundo .....	23
<b>3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO</b> .....	<b>24</b>
Base Legal .....	26
Constituição, funcionamento e Prazo de Duração .....	26
Público Alvo do Fundo .....	26
Administração.....	27
Gestão e Prestação de Serviços.....	29
Custódia .....	30
Escrituração.....	30
Substituição do Administrador e do Consultor Imobiliário.....	30
Restrições às Operações do Fundo .....	33
Despesas e Encargos do Fundo .....	33
Demonstrações Financeiras.....	34
Objetivo de Investimento e Política de Investimento .....	34
Características das Cotas do Fundo .....	36
Emissão de Novas Cotas .....	36
Negociação das Cotas .....	37
Histórico de rentabilidade do Fundo .....	37
Política de Distribuição de Rendimentos.....	37
Assembleia Geral de Cotistas .....	38
Representante(s) dos Cotistas.....	42
Conflito de Interesse .....	45
Eventos de Liquidação do Fundo .....	46
Alteração de Tratamento Tributário .....	48
Foro.....	49
<b>4. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO</b> .....	<b>51</b>
Visão Geral .....	53
Estratégia de Investimento do Fundo .....	53
Descrição dos Ativos do Fundo.....	53
<b>5. FATORES DE RISCO</b> .....	<b>58</b>
Riscos Macroeconômicos e Regulatórios.....	61
Riscos do Fundo .....	61
Risco dos Ativos Alvo.....	65
Riscos Referentes à Primeira Emissão .....	67
Outros Riscos .....	68
<b>6. TRIBUTAÇÃO</b> .....	<b>70</b>
Regras de Tributação do Fundo.....	72
Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo .....	72
Tributação Aplicável ao Fundo .....	72
Outras Considerações .....	73
<b>7. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO</b> .....	<b>76</b>
<b>8. PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO</b> .....	<b>83</b>
Perfil do Administrador, do Gestor e do Consultor Imobiliário.....	85

<b>Sobre o Administrador .....</b>	<b>85</b>
<b>Sobre o Gestor .....</b>	<b>85</b>
<b>Sobre o Consultor Imobiliário.....</b>	<b>85</b>
<b>9. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES .....</b>	<b>88</b>
<b>Informações sobre as Partes .....</b>	<b>90</b>
<b>Relacionamento entre as Partes .....</b>	<b>90</b>
<b>10. ATENDIMENTO AOS COTISTAS .....</b>	<b>93</b>
<b>Atendimento aos potenciais investidores e Cotistas.....</b>	<b>94</b>
<b>11. ANEXOS.....</b>	<b>97</b>
<b>Anexo I – Instrumento Particular de Constituição do Fundo .....</b>	<b>99</b>
<b>Anexo II – Regulamento Consolidado do Fundo .....</b>	<b>143</b>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

## **1. INTRODUÇÃO**

---

## DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

<u>"Administrador"</u> :	A <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, e devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 14.820, expedido em 08 de janeiro de 2016;
<u>"ANBIMA"</u> :	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA;
<u>"Assembleia Geral"</u> ou <u>"Assembleia Geral de Cotistas"</u> :	A Assembleia Geral, ordinária ou extraordinária, dos Cotistas do Fundo, para deliberação das matérias e assuntos indicados nos artigos 26 e seguintes do Regulamento do Fundo;
<u>"Ativos"</u> :	Os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez, quando mencionados conjunta e indistintamente;
<u>"Ativos Alvo"</u> :	São os seguintes ativos financeiros: <b>(i)</b> aplicação em empreendimentos imobiliários, a critério do Administrador, conforme orientação do Consultor Imobiliário, e independentemente de deliberação em Assembleia Geral, mediante aquisição de: <b>(a)</b> imóveis; <b>(b)</b> quaisquer direitos reais sobre imóveis; <b>(c)</b> ações ou cotas de sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário (FII); <b>(d)</b> aquisição de cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP), que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre bens imóveis; <b>(e)</b> aquisição de cotas de outros FII; e <b>(f)</b> Certificados de Recebíveis

	Imobiliários (CRI) 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 do Regulamento em vigor; e <b>(g)</b> aquisição de demais valores mobiliários, desde que estes instrumentos permitam ao Fundo investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM e desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantemente sejam permitidas aos FII;
“ <u>Ativos de Liquidez</u> ”:	São os seguintes ativos financeiros: <b>(i)</b> cotas de outros FII; <b>(ii)</b> Letras Hipotecárias (LH) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas; <b>(iii)</b> Letras de Crédito Imobiliário (LCI) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas; <b>(iv)</b> Letras Imobiliárias Garantidas (LIG) que possuem, no momento de sua aquisição, classificação de risco ( <i>rating</i> ), em escala nacional, igual ou superior a “A”, ou equivalente, atribuída pela <i>Standard&amp;Poors, Fitch ou Moody’s</i> ; <b>(v)</b> cotas de fundos de investimento classificados como “Renda Fixa”, regulados pela Instrução da CVM nº 555/14, de 17 de dezembro de 2014 (Instrução CVM 555/14), conforme alterada, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472/08; <b>(vi)</b> títulos de emissão do Banco Central do Brasil; <b>(vii)</b> certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação, Certificados de Depósito Bancários (CDB); e <b>(viii)</b> operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais;
“ <u>Auditor Independente</u> ”:	A sociedade prestadora dos serviços de auditoria independente contratada pelo Fundo;
“ <u>BACEN</u> ”:	O Banco Central do Brasil;

" <u>Boletim de Subscrição</u> ":	O boletim de subscrição de Cotas firmado por cada Cotista quando da subscrição de Cotas do Fundo de sua respectiva emissão, conforme abaixo especificado;
" <u>B3</u> ":	A <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO</b> , sociedade anônima de capital aberto, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25;
" <u>CMN</u> ":	O Conselho Monetário Nacional;
" <u>CNPJ/ME</u> "	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
" <u>Código Civil Brasileiro</u> ":	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
" <u>Contrato de Gestão</u> ":	O " <i>Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento Imobiliário</i> ", datado de 03 de março de 2022, assinado pelo Fundo, representado pelo Administrador, e pelo Gestor;
" <u>Coordenador Líder</u> ":	A instituição intermediária responsável pela oferta;
" <u>Cotas</u> ":	São as frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural;
" <u>Cotista</u> ":	Os titulares de Cotas de emissão do Fundo;
" <u>CRI</u> ":	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários, emitidos na forma de títulos de créditos nominativos escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na Lei nº 14.430/2022;
" <u>Custodiante</u> ":	A <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , acima qualificada, responsável pela prestação de serviço de custódia de ativos financeiros, nos termos das normas aplicáveis;

"CVM":	A Comissão de Valores Mobiliários;
"Data da Primeira Emissão":	A data da Primeira Emissão de Cotas do Fundo;
"Data da Segunda Emissão"	A data da Segunda Emissão de Cotas do Fundo;
"Decreto nº 6.306/07":	O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado;
"Dia(s) Útil(eis)":	Qualquer dia exceto: <b>(i)</b> sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e <b>(ii)</b> aqueles sem expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte;
"Distribuição de Rendimentos":	É a distribuição de rendimentos do Fundo, realizada na forma e nos termos do artigo 56 do Regulamento;
"Escriturador de Cotas" ou "Escriturador":	A <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , acima qualificada;
"FII":	Os Fundos de Investimento Imobiliário;
"Fundo":	O <b>LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS</b> , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668/93, da Instrução da CVM nº 472/08, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 39.753.295/0001-02;
"Gestor":	A <b>CARAVELA CONSULTORIA E GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua General Mário Tourinho, nº 1.805, 19º andar, sala 1.901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.530.561/0001-14, credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pela CVM, conforme Ato

	Declaratório nº 18.302, de 14 de dezembro de 2020;
" <u>IGP-M</u> ":	O Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
" <u>Instrução CVM nº 400/03</u> ":	A Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
" <u>Instrução CVM nº 472/08</u> ":	A Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
" <u>Instrução CVM nº 476/09</u> ":	A Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
" <u>Instrução CVM nº 555/14</u> ":	A Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;
" <u>Investidor(es) Profissional(is)</u> ":	Os investidores definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30;
" <u>Investidor(es) Qualificado(s)</u> ":	Os investidores definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30;
" <u>Investidore(s)</u> ":	Os investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que invistam no País por meio da Resolução CMN nº 4.373/14, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor;
" <u>Lei nº 6.385/76</u> ":	A Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre o mercado de valores mobiliários e criou a CVM;
" <u>Lei nº 6.404/76</u> ":	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;
" <u>Lei nº 8.668/93</u> ":	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;

" <u>Lei nº 9.779/99</u> ":	A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, que alterou a legislação do Imposto de Renda, relativamente à tributação dos FII, dentre outras disposições;
" <u>Lei nº 11.033/04</u> ":	A Lei nº 11.033 de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, que alterou a tributação do mercado financeiro e de capitais, dentre outras disposições;
" <u>Mercado Secundário</u> ":	Qualquer ambiente de negociação pública de títulos e valores mobiliários no mercado secundário, tais como o ambiente de negociação organizado pela B3;
" <u>Ofertas</u> ":	As ofertas de Cotas de emissão do Fundo;
" <u>Patrimônio Líquido</u> ":	É a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;
" <u>Período de Distribuição</u> ":	O período de distribuição de Cotas do Fundo, devidamente indicado no Regulamento;
" <u>Pessoa(s) Ligada(s)</u> ":	Consideram-se pessoas ligadas: <b>(i)</b> a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; <b>(ii)</b> a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno, do Administrador, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e <b>(iii)</b> parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima;
" <u>Política de Investimento</u> ":	A Política de Investimento adotada pelo Fundo de que trata o artigo 16 e seguintes do Regulamento;
" <u>Prazo de Duração</u> ":	O Fundo terá prazo de duração indeterminado, conforme previsto no artigo 1º, do Regulamento;
" <u>Prospecto</u> ":	O presente Prospecto do Fundo;

<p><u>"Primeira Emissão":</u></p>	<p>É a Primeira Emissão de Cotas, em lote único e indivisível, que resultou na subscrição e integralização de 2.200.000 (duas milhões e duzentas mil) Cotas, no valor de R\$ 10,00 (dez reais) cada uma, totalizando o valor de R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais), nos termos da CVM nº 400, encerrada em 07 de março de 2022;</p>
<p><u>"Segunda Emissão"</u></p>	<p>É a Segunda Emissão de Cotas, em série única, que resultou na subscrição e integralização de 8.331.897,00 (oito milhões, trezentas e trinta e uma mil, oitocentas e noventa e sete) Cotas, no valor de R\$ 10,00 (dez reais) cada uma, totalizando o valor de R\$ 82.781.568,09 (oitenta e dois milhões, setecentos e oitenta e um mil, quinhentos e sessenta e oito reais e nove centavos), com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476, encerrada em 07 de outubro de 2022;</p>
<p><u>"Público Alvo":</u></p>	<p>O Fundo é destinado exclusivamente aos investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que invistam no País por meio da Resolução CMN nº 4.373/14, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor;</p>
<p><u>"Regulamento":</u></p>	<p>É o Regulamento do Fundo devidamente atualizado, datado de 18 de fevereiro de 2022;</p>
<p><u>"Representante(s) dos Cotistas":</u></p>	<p>Um ou mais representantes que poderão ser nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do artigo 25, da Instrução CVM nº 472/08;</p>
<p><u>"Resolução CMN nº 4.373/14":</u></p>	<p>É a Resolução do Conselho Monetário Nacional (CMN) nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada, que dispõe sobre aplicações</p>

	de investidor não residente no Brasil nos mercados financeiro e de capitais, dentre outras disposições; e
<u>"Resolução CVM nº 30"</u>	A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

## **2. INFORMAÇÕES CADASTRAIS E HISTÓRICO DO FUNDO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

## INFORMAÇÕES CADASTRAIS E HISTÓRICO DO FUNDO

### Informações cadastrais do Fundo

#### Identificação do Fundo

O Fundo foi constituído sob a forma de fundo de investimento imobiliário, na modalidade de condomínio fechado, tendo como base legal a Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. A constituição do Fundo, assim como o inteiro teor do seu Regulamento foram aprovados mediante ato particular do Administrador, por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do Corvus – Fundo de Investimento Imobiliário*", em 01 de outubro de 2020.

Posteriormente, foi aprovada a alteração da denominação do Fundo para **LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, bem como a versão vigente do Regulamento do Fundo, por meio do "*Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Corvus – Fundo de Investimento Imobiliário*", datado de 18 de fevereiro de 2022.

#### Registro na CVM

O Fundo foi registrado na CVM em 21 de fevereiro de 2022, sob o nº 0322013.

#### Auditor Independente

A sociedade prestadora dos serviços de auditoria independente contratada pelo Fundo.

#### Escriturador das Cotas

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, conforme acima qualificado.

## Histórico do Fundo

O Fundo foi constituído sob a forma de fundo de investimento imobiliário, na modalidade de condomínio fechado, tendo como base legal a Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. A constituição do Fundo, assim como o inteiro teor do seu Regulamento foram aprovados mediante ato particular do Administrador, por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do Corvus – Fundo de Investimento Imobiliário*", em 01 de outubro de 2020.

Posteriormente, foi aprovada a alteração da denominação do Fundo para **LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, bem como a versão vigente do Regulamento do Fundo, por meio do "*Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Corvus – Fundo de Investimento Imobiliário*", datado de 18 de fevereiro de 2022.

O Fundo realizou a distribuição pública da Primeira Emissão, em lote único e indivisível de valores mobiliários, composta por 4.270.000 (quatro milhões e duzentas e setenta mil) Cotas, no valor de R\$ 10,00 (dez reais) cada uma, totalizado o valor de R\$ 42.700.000,00 (quarenta e dois milhões e setecentos mil reais), nos termos do artigo 5º da Instrução da CVM nº 400/03, conforme alterada. Ao final da Primeira Emissão, foram subscritas e integralizadas 2.200.000 (duas milhões e duzentos mil) Cotas da Primeira Emissão, no valor de R\$ 10,00 (dez reais) cada uma, totalizando o valor de R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais).

Ainda, o Fundo realizou a distribuição pública da Segunda Emissão, em série única, composta pelo montante de, no mínimo, 50.000 (cinquenta mil) Cotas e, no máximo, 15.000.000 (quinze milhões) de Cotas, no valor de R\$ 10,00 (dez reais) cada uma, totalizando o valor total de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) e, no mínimo, R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), sem considerar as Cotas Adicionais, as quais representam o montante de até 20% (vinte por cento) da totalidade das Cotas originalmente emitidas, ou seja, até 3.000.000 (três milhões) de Cotas, perfazendo o montante adicional de até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) realizada com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476/09, conforme alterada. Ao final da Segunda Emissão, foram subscritas e integralizadas 8.331.897,00 (oito milhões, trezentas e trinta e uma mil, oitocentas e noventa e sete) Cotas, no valor de R\$ 10,00 (dez reais) cada uma, totalizando o valor de R\$ 82.781.568,09 (oitenta e dois milhões, setecentos e oitenta e um mil, quinhentos e sessenta e oito reais e nove centavos).

As Ofertas foram automaticamente dispensadas do registro previsto no artigo 19, da Lei nº 6.385/76, junto à CVM. Deste modo, a CVM não analisou os documentos relacionados às referidas Ofertas. Maiores informações a esse respeito podem ser obtidas junto ao Administrador, nos endereços dispostos na seção deste Prospecto intitulada "*Atendimento aos potenciais investidores e Cotistas*" (página 94-95).

### **3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

## CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

As informações contidas nesta seção foram retiradas do Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto. Recomenda-se ao potencial investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

### Base Legal

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, tendo como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM nº 472/08.

### Constituição, funcionamento e Prazo de Duração

O Fundo, constituído originalmente sob a forma de fundo de investimento imobiliário, na modalidade de condomínio fechado, tendo como base legal a Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. A constituição do Fundo, assim como o inteiro teor do seu Regulamento foram aprovados por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do Corvus – Fundo de Investimento Imobiliário*", em 01 de outubro de 2020, já a Primeira Emissão de Cotas, realizada via "*Regulamento do Life Capital Partners Fundo de Investimentos Imobiliários*", datado de 18 de fevereiro de 2022, a Segunda Emissão de Cotas, por meio do "*Ato do Administrador do Life Capital Partners Fundo de Investimento Imobiliário*", em 08 de março de 2022 e, por fim, a versão vigente do Regulamento do Fundo, realizada via "*Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Corvus – Fundo de Investimento Imobiliário*", datado de 18 de fevereiro de 2022.

O Fundo foi registrado na CVM em 21 de fevereiro de 2022, sob o nº 0322013.

O Fundo tem Prazo de Duração indeterminado.

### Público Alvo do Fundo

As Cotas correspondentes à Primeira, bem como à Segunda Emissão, foram distribuídas por meio de lote único e indivisível de valores mobiliários, bem como oferta pública com esforços restritos de distribuição, respectivamente, sendo colocadas exclusivamente junto a Investidores Profissionais, nos termos Instrução CVM nº 476/09.

Nos termos do §2º, do artigo 15, da Instrução CVM nº 476/09, as Cotas do Fundo, objeto da Oferta, poderão ser negociadas no Mercado Secundário com os Investidores, assim considerados investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que invistam no País por meio da Resolução CMN nº 4.373/14, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

## **Administração**

O Fundo é administrado pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

O Administrador está credenciado como administrador de carteira de valores mobiliários pela CVM, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016.

Compete ao Administrador, conforme a orientação do Consultor Imobiliário, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto e Política de Investimentos, bem como exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, pelo Regulamento do Fundo ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas

Os poderes listados acima são outorgados ao Administrador pelos Cotistas, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura pelo Cotista do Boletim de Subscrição ou por todo Investidor que adquirir Cotas do Fundo no Mercado Secundário.

Incluem-se entre as obrigações do Administrador, não obstante outras previstas no Regulamento e refletidas neste Prospecto:

**I** - providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

- a)** não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio único e exclusivo do Fundo;
- b)** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
- c)** não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d)** não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
- e)** não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
- f)** não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

**II** - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
  - b) os Livros de Atas e de Presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
  - c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
  - d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
  - e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, do(s) Representante(s) dos Cotistas e dos demais prestadores de serviços previstos nos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08 que, eventualmente, venham a ser contratados.
- III** - celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- IV** - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- V** - custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em Período de Distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;
- VI** - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;
- VII** - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;
- VIII** - dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e no Regulamento do Fundo;
- IX** - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- X** - observar as disposições constantes do Regulamento do Fundo, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- XI** - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;
- XII** - solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo;
- XIII** - deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação vigente; e
- XIV** – informar à CVM a data da primeira integralização de Cotas, no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

## **Gestão e Prestação de Serviços**

O Fundo possui gestão ativa e é gerido pela **CARAVELA CONSULTORIA E GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.**, que realizará a gestão da carteira do Fundo, conforme facultado pelo artigo 29, inciso VI, da Instrução CVM nº 472/08.

O Administrador, conforme recomendação do Gestor e orientação do Consultor Imobiliário, será o responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Alvo, competindo-lhe, conforme as orientações recebidas pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário, selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os Ativos Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento do Fundo e as orientações do Consultor Imobiliário.

O Administrador e o Gestor do Fundo deverão empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

Ainda, anualmente, serão contratadas, pelo Administrador, às expensas do Fundo, avaliações econômico-financeiras dos Ativos Alvo do Fundo para atualização de seus valores.

Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do Diretor responsável pela supervisão do Fundo, o Administrador poderá, em nome do Fundo, contratar terceiros devidamente habilitados para a prestação dos serviços acima indicados, conforme autorizado pelo Regulamento do Fundo.

Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de custódia de ativos financeiros e auditoria independente serão considerados despesas do Fundo, nos termos do artigo 51 do Regulamento. Ainda, além da prestação dos serviços de custódia de ativos financeiros, os custos decorrentes da prestação de serviços de administração, controladoria, contabilidade, tesouraria e escrituração deverão ser pagos com parcela da Taxa de Administração ao Administrador, observado o quanto disposto no artigo 8 do Regulamento.

Cabe ao Administrador, sempre em conformidade com a recomendação do Gestor, e a orientação do Consultor Imobiliário, a realização das seguintes atividades:

**I** - decisões relativas à investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Alvo, competindo-lhe, conforme as recomendações/orientações recebidas pelo Gestor, bem como pelo Consultor Imobiliário, selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os Ativos Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento do Fundo;

**II** - decisão sobre a aplicação de recursos do Fundo (enquanto não investido em Ativos Alvo ou distribuído aos Cotistas) em Outros Ativos;

**III** - originação, análise, estruturação, diligência e gestão de investimentos em Ativos Alvo e Outros Ativos para o Fundo;

**IV** - gestão profissional dos Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, referidos Outros Ativos, observando as limitações impostas pelo Regulamento do Fundo, assim como pela legislação em vigor;

**V** - assinatura de todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Ativos Alvo e Outros Ativos, em nome do Fundo;

**VI** - gerenciamento de processos relacionados à securitização de créditos imobiliários oriundos de Ativos Alvo do Fundo, a ser executada por meio de terceiros contratados pelo Fundo;

**VII** - monitoramento de investimentos do Fundo em Ativos Alvo e em Outros Ativos;

**VIII** - execução de estratégias de desinvestimento relacionadas a Ativos Alvo e Outros Ativos detidos pelo Fundo;

**IX** - elaboração de propostas de investimento, reinvestimento e/ou desinvestimento relacionadas à Ativos Alvo e/ou Outros Ativos para discussão interna, entre os membros de sua equipe;

**X** - elaboração e envio aos Cotistas de relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhamentos relativos à ativos e passivos integrantes da carteira do Fundo;

**XI** - realização de propostas de emissão de novas Cotas, sujeitas à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas; e

**XII** - votar, se aplicável, nas Assembleias Gerais dos Ativos Alvo e Outros Ativos detidos pelo Fundo, sempre no melhor interesse dos Cotistas e envidando máximos esforços para na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor ao Fundo;

### **Custódia**

Os serviços de custódia são prestados pelo Administrador, na qualidade de instituição legalmente habilitada para a prestação de tais serviços, conforme regulamentação aplicável.

### **Escrituração**

As atividades de escrituração de Cotas do Fundo serão realizadas pelo Escriturador, acima qualificado.

### **Substituição do Administrador e do Consultor Imobiliário**

Sem prejuízo do disposto nos artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472/08, o Administrador e/ou o

Consultor Imobiliário será(ão) substituído(s) nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de renúncia ou de seu descredenciamento perante a CVM, conforme aplicável, nos termos do Capítulo IV do Regulamento do Fundo.

Em caso de renúncia ou descredenciamento pela CVM do Administrador, o Administrador deverá convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a eleição de seu substituto ou a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia, sendo certo que referida Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas, caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados de sua renúncia ou de seu descredenciamento pela CVM.

Já no caso de renúncia do Consultor Imobiliário, o Administrador deverá deliberar sobre eventual convocação de Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a eleição de seu substituto, sendo certo que, se o Administrador entender não ser necessária ou conveniente a eleição de um substituto ao Consultor Imobiliário, o Fundo seguirá suas atividades sem a necessidade de contratação de um novo consultor especializado, tornando-se o Administrador responsável pelas obrigações e atividades anteriormente desempenhadas pelo Consultor Imobiliário.

Caso a Assembleia Geral de Cotistas referida no parágrafo 3º, do artigo, 11, do Regulamento do Fundo, não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou, ainda, caso o novo Administrador eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá convocar nova Assembleia Geral de Cotistas para nova eleição ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação do Fundo ou incorporação do Fundo por outro fundo de investimento.

Na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas para deliberação sobre a liquidação do Fundo não se realizar, conforme parágrafo 4º, do artigo, 11, do Regulamento do Fundo, ou caso não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até conclusão da liquidação do Fundo.

O Contrato de Consultoria Imobiliária prevê a possibilidade de rescisão pelo Consultor Imobiliário, no caso de inadimplemento contratual pelo Fundo. Desta forma, em casos de inadimplemento pelo Fundo ao Contrato de Consultoria Imobiliária, o Consultor Imobiliário, conforme o caso, deverá enviar notificação ao Fundo para que este sane o inadimplemento no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento de referida notificação.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar pela destituição do Consultor Imobiliário com ou sem Justa Causa (conforme abaixo definido). Nas hipóteses de destituição sem Justa Causa do Consultor Imobiliário permanecerá o Fundo obrigado a realizar o pagamento ao Consultor Imobiliário do equivalente a: **(i)** 24 (vinte e quatro) vezes a média da Taxa de Administração que o Consultor Imobiliário fizer jus, calculado com base na média das parcelas da Taxa de Administração pagas pelo Fundo ao Consultor Imobiliário; e **(ii)** a pagar Taxa de Performance referente aos resultados que vierem a ser obtidos pelo Fundo nos 60 (sessenta) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição (conforme aplicável), sendo certo que referida Taxa de Performance será paga apenas ao Consultor imobiliário que tenha sido substituído, não havendo quaisquer pagamentos a serem

realizados ao novo gestor a título de Taxa de Performance no período ora previsto. Caso a destituição ou substituição do Consultor Imobiliário se dê por Justa Causa, o Consultor Imobiliário receberá a Taxa de Administração e Taxa de Performance, se houverem, devidas até a data da sua destituição ou substituição, de forma proporcional ao respectivo período de apuração.

Para fins do Regulamento do Fundo, "Justa Causa" significa a prática ou constatação de atos, omissões ou situações, por parte do Consultor Imobiliário, com comprovada má-fé, culpa grave, dolo ou desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos do Regulamento do Fundo, do Contrato de Consultoria Imobiliária, ou da legislação aplicável, exceto nos casos em que tal descumprimento tenha sido sanado pelo Consultor Imobiliário, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data do recebimento de notificação a respeito do descumprimento ("Justa Causa").

O Contrato de Consultoria Imobiliária prevê que o Fundo indenizará e manterá indene o Consultor Imobiliário de e contra perdas incorridas pelo Consultor Imobiliário, contanto que: **(i)** estas perdas decorram das, ou sejam relacionados aos serviços prestados pelo Consultor Imobiliário ao Fundo, incluindo, entre outras, as atividades relacionadas aos Ativos Alvo; e **(ii)** tais perdas não tenham surgido como resultado: **(a)** da comprovada má conduta, culpa grave ou dolo pelo Consultor Imobiliário; ou **(b)** da violação da legislação e normas aplicáveis, incluindo regulamentos obrigatórios emitidos pela CVM ou do Regulamento do Fundo; ou **(c)** de qualquer evento definido como Justa Causa, sendo resguardado ao Fundo o direito de regresso para reaver eventuais Perdas.

A não substituição do Administrador: **(i)** em até 90 (noventa) dias contados da data da renúncia, destituição ou do descredenciamento; ou **(ii)** em até 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral de Cotistas, sendo certo que, no caso do item **(ii)** o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, ou o término do prazo indicado no parágrafo 10, do artigo 11, do Regulamento do Fundo, o que ocorrer primeiro.

Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos Imóveis e demais direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

No caso de renúncia do Administrador, este continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que deixar de exercer suas funções, nos termos da regulamentação aplicável.

No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

## **Restrições às Operações do Fundo**

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

**I** - não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

**II** - não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

**III** - não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

## **Despesas e Encargos do Fundo**

Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

**I** - a Taxa de Administração e a Taxa de Performance;

**II** - taxas, inclusive decorrentes de registros e de comunicações à órgãos reguladores, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

**III** - gastos com correspondência, comunicações, publicações e outros expedientes de interesse do Fundo, tais como registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e editais, formulários e informações periódicas previstos no Regulamento do Fundo e/ou na legislação pertinente;

**IV** - gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda e distribuição;

**V** - honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

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

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

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

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

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

**XI** - taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

**XII** - honorários da empresa de avaliação e demais gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08;

**XIII** - gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

**XIV** - taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso; e

**XV** – honorários e despesas relacionadas às atividades exercida pelo(s) Representante(s) dos Cotistas.

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

### **Demonstrações Financeiras**

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

O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador.

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

Pela prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente fará jus à remuneração constante do respectivo contrato celebrado com o Administrador, em nome do Fundo, podendo ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

Anualmente, serão contratadas, pelo Administrador, às expensas do Fundo, avaliações econômico-financeiras dos Ativos Alvo do Fundo para atualização de seus valores.

### **Objetivo de Investimento e Política de Investimento**

O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição de Ativos Alvo, conforme orientação do Consultor Imobiliário. Os recursos restantes à aquisição de Ativos Alvo, serão investidos em Outros Ativos e utilizados para o pagamento de despesas do Fundo, conforme previsto no artigo 51 do Regulamento do Fundo.

O Fundo poderá investir em imóveis gravados com ônus reais, conforme orientação do Consultor Imobiliário.

O Fundo poderá ceder a terceiros, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos Imóveis, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Alvo.

A alteração da Política de Investimento dependerá de alteração do Regulamento do Fundo e de aprovação de Cotistas detentores da maioria dos votos dos Cotistas presentes, observados os quóruns previstos nos itens I e II do §1º do artigo 20 da Instrução CVM nº 472/08.

Os Ativos Alvo representados por Imóveis e que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser vendidos ou permutados pelo Administrador, conforme orientação do Consultor Imobiliário.

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

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

**I** – a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador ou de pessoas a eles ligadas;

**II** – a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de Imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador ou pessoas a ele ligadas;

**III** – a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

**IV** – a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas ao Administrador para prestação dos referidos serviços: **(a)** distribuição de Cotas, exceto o da primeira distribuição de Cotas do Fundo, **(b)** consultoria especializada, envolvendo as atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; **(c)** empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e **(d)** formador de mercado para as Cotas do Fundo.

**V** – a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08.

Consideram-se Pessoas Ligadas:

**I** – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, de seus administradores e acionistas,

conforme o caso;

**II** – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

**III** – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador.

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

### **Características das Cotas do Fundo**

O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no Regulamento do Fundo referente à emissão de Cotas.

Desde que previamente aprovado pela Assembleia Geral, nos termos do item "ii", parágrafo 1º, artigo 26, do Regulamento do Fundo, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas.

As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

### **Emissão de Novas Cotas**

O Fundo poderá emitir novas Cotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do item "ii", parágrafo 1º, artigo 26, do Regulamento do Fundo. Sem prejuízo à deliberação de emissão de novas Cotas pela Assembleia Geral, o Administrador, conforme recomendação do Consultor Imobiliário, poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas do Fundo em instrumento particular do Administrador, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, desde que respeitado o montante máximo de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) de Patrimônio Líquido do Fundo ("Capital Autorizado").

O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas ou pelo Consultor Imobiliário, no caso de Capital Autorizado e fixado, tendo em vista: **(i)** o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido Contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; **(ii)** o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; **(iii)** o valor de mercado das Cotas já emitidas; ou **(iv)** outra metodologia definida na Assembleia Geral de Cotistas que vier a deliberar sobre referida emissão.

As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotistas, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável, respeitando-se o quanto disposto no artigo 41 e respectivos parágrafos do Regulamento do Fundo.

As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

Quando assim exigido pela legislação e regulamentação aplicáveis, a distribuição das Cotas deverá ser precedida do registro na CVM da correspondente oferta pública.

### **Negociação das Cotas**

As Cotas são negociadas em mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3.

### **Histórico de rentabilidade do Fundo**

A rentabilidade mensal do Fundo, desde a Data da Primeira Emissão até 31 de outubro de 2022, encontra-se detalhada na tabela abaixo.

<b>Data</b>	<b>Valor da Cota</b>	<b>Valor Total Distribuído</b>	<b>Valor da Cota + VT</b>	<b>Mês %</b>	<b>Acumulado %</b>
04/03/22	10,0000	0,00000	10,00000		
29/04/22	10,0043	0,15000	10,15429	1,55%	1,55%
31/05/22	10,0076	0,16700	10,17464	1,70%	3,25%
30/06/22	10,0034	0,14930	10,15267	1,45%	4,70%
29/07/22	10,0048	0,14000	10,14480	1,41%	6,12%
31/08/22	10,0062	0,13200	10,13821	1,33%	7,45%

### **Política de Distribuição de Rendimentos**

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

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

O Fundo poderá, a critério do Administrador, 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 do Fundo.

Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará a data de pagamento, que deverá ser até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por Cota.

Farão jus aos rendimentos ora tratados, os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia do mês anterior ao da apuração do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Alvo, 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 Alvo e as demais despesas previstas no Regulamento do Fundo para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

### **Assembleia Geral de Cotistas**

A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso "i", do parágrafo 1º, do artigo 26, do Regulamento do Fundo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo:

**I** - tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;

**II** - deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas, no âmbito de proposta realizada pelo Administrador;

**III** - deliberar sobre a alteração do Regulamento do Fundo, ressalvada a hipótese prevista no artigo 26, Parágrafo 2º, do Regulamento do Fundo;

**IV** - deliberar sobre a destituição e/ou substituição do Administrador, bem como sobre a escolha de seu substituto;

**V** - deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

**VI** - deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;

**VII** - deliberar sobre as eventuais reavaliações dos Ativos Alvo e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, que não as avaliações periódicas previstas na regulamentação aplicável;

**VIII** - alteração do Prazo de Duração do Fundo;

**IX** – deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

**X** - eleição e destituição do(s) Representante(s) dos Cotistas, bem como sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

**XI** - apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;

**XII** - deliberar sobre a alteração da Política de Investimento do Fundo;

**XIII** - aprovar os atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável; e

**XIV** – alteração da Taxa de Administração, observado o disposto no artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada pelo Administrador, no prazo de 30 (trinta) dias contados da respectiva alteração, a necessária comunicação aos Cotistas.

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

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

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

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

Para efeito do disposto no parágrafo 1º, do artigo 26, do Regulamento do Fundo, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com o anúncio de primeira convocação ou carta, conforme o caso, sendo que, neste caso, deverá ser observado o prazo previsto no artigo 28 do Regulamento do Fundo.

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

Independentemente das formalidades previstas no artigo 28 do Regulamento do Fundo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

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

Nas Assembleias Gerais de Cotistas Ordinárias, as informações de que trata o parágrafo 5º, do artigo 28, do Regulamento do Fundo, incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 63, inciso V, alíneas "a" a "c" do Regulamento do Fundo, sendo que as informações referidas no artigo 63, V, também do Regulamento do Fundo, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da referida Assembleia Geral de Cotistas.

A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Custodiante ou de Cotistas detentores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas, observados os procedimentos do artigo 28 do Regulamento do Fundo.

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

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

O pedido de que trata o parágrafo 2º, do artigo 29, do Regulamento do Fundo, deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas Ordinária.

O percentual de que trata o parágrafo 2º, do artigo 29, do Regulamento do Fundo, deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

Caso os Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no parágrafo 2º, do artigo 29, do Regulamento do Fundo, o Administrador deve divulgar, pelos meios

referidos no parágrafo 5º, do artigo 28, do Regulamento do Fundo, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no parágrafo 3º, do artigo 29, do Regulamento do Fundo, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

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

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no parágrafo 2º, do artigo 30, do Regulamento do Fundo.

As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII, do parágrafo 1º, do artigo 26, do Regulamento do Fundo, dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, de Cotistas presentes que representem:

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

**II** – metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

Os percentuais de que trata o parágrafo 2º, do artigo 30, do Regulamento do Fundo, deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável na respectiva Assembleias Geral de Cotistas que trate das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Nas matérias dispostas no parágrafo 2º, do artigo 30, do Regulamento do Fundo, o Administrador, Pessoas Ligadas, coligadas, controladas e controladoras, nos termos da legislação vigente, bem como seus respectivos sócios e parentes em 2º grau, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

Somente podem votar na Assembleia Geral de Cotistas, os Cotistas do Fundo inscritos no registro de cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

**I** – o Administrador;

**II** – os sócios, diretores e funcionários do Administrador;

**III** – empresas ligadas ao Administrador, seus sócios, diretores e funcionários;

**IV** – os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

**V** – o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

**VI** – o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica a vedação prevista no parágrafo 6º, do artigo 30, do Regulamento do Fundo, quando:

**I** - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV, do parágrafo 6º, do artigo 30, do Regulamento do Fundo;

**II** – no caso do inciso V, do parágrafo 6º, do artigo 30, do Regulamento do Fundo, todos os subscritores das Cotas do Fundo forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º, do artigo 8º, da Lei nº 6.404/76; ou

**III** - houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta, telex, telegrama, correio eletrônico (*e-mail*) ou fac-símile, ambos com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, observadas as formalidades previstas na legislação vigente.

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

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

### **Representante(s) dos Cotistas**

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

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

**I** – 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou

**II** – 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

A destituição do(s) Representante(s) dos Cotistas será feita pela Assembleia Geral, nos termos do item X, do artigo 26, do Regulamento do Fundo.

A função de representante dos Cotistas é indelegável.

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

**I** - ser Cotista;

**II** - não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

**III** - não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

**IV** – não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

**V** – não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

**VI** – não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM

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

**I** – fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

**II** – emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos da legislação vigente –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

**III** – denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrir, e sugerir providências úteis ao Fundo;

**IV** – analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

**V** – examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

**VI** – elaborar relatório que contenha, no mínimo:

**a)** descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

**b)** indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo por ele detida;

**c)** despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

**d)** opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e

**VII** – exercer as atribuições descritas no artigo 35 do Regulamento do Fundo durante a liquidação do Fundo.

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

O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do(s) Representante(s) dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d”, do inciso VI, do artigo 35, do Regulamento do Fundo.

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

Os pareceres e opiniões do(s) Representante(s) dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d”, do artigo 39, do Regulamento do Fundo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

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

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

O(s) Representante(s) dos Cotistas tem os mesmos deveres do Administrador nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

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

Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger o(s) Representante(s) dos Cotistas, as informações de que trata o parágrafo 5º, do artigo 28, do Regulamento do Fundo, deverão incluir:

**I** – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 34 do Regulamento do Fundo; e

**II** – as informações exigidas no item 12.1. do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

### **Conflito de Interesse**

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

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

**I** – a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador ou de pessoas a eles ligadas;

**II** – a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de Imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador ou pessoas a ele ligadas;

**III** – a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

**IV** – a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas ao Administrador para prestação dos referidos serviços: **(a)** distribuição de Cotas, exceto o da primeira distribuição de Cotas do Fundo, **(b)** consultoria especializada, envolvendo as atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; **(c)** empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e **(d)** formador de mercado para as Cotas do Fundo.

**V** – a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08.

Consideram-se Pessoas Ligadas:

**I** – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

**II** – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

**III** – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do

empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador.

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

### **Eventos de Liquidação do Fundo**

Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas deverão partilhar o patrimônio na proporção de suas respectivas participações, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento do Fundo.

O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

**I** - caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso "vi", do parágrafo 1º, do artigo 26, do Regulamento do Fundo;

**II** - desinvestimento de todos os Ativos Alvo;

**III** - descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas não nomeie instituição administradora habilitada para substituir o Administrador, ou por qualquer motivo, a Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim não seja instalada nos termos do Regulamento do Fundo; e

**IV** - demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Alvo a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada e instalada para tal fim.

O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias após a conclusão da totalidade das vendas.

Encerrados os procedimentos referidos no caput, do artigo 48, do Regulamento do Fundo, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Sem prejuízo dos procedimentos previstos no Regulamento do Fundo, por ocasião do término do prazo de duração do Fundo, ou, ainda, na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas, referida acima, não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre

imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas.

Nos termos do caput do artigo 50 do Regulamento do Fundo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, serão dados em pagamento aos Cotistas bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento do Fundo, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o Administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do artigo 1.323 do Código Civil, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do Administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no parágrafo 2º, do artigo 50, do Regulamento do Fundo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes referentes ao condomínio, previstas no Código Civil.

Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do Administrador do condomínio referido nos parágrafos do artigo 50 do Regulamento do Fundo, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

A regra de constituição de condomínio prevista no parágrafo 3º, do artigo 50, do Regulamento do Fundo, é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas no Regulamento do Fundo.

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

O Custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no parágrafo 2º, do artigo 50, do Regulamento do Fundo, durante o qual o Administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do artigo 334 do Código Civil.

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

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem

os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

### **Alteração de Tratamento Tributário**

Para fins de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo, deverá o investidor, seja ele pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor, observar que:

**I** - se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;

**II** - não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração dos rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com o inciso II, do parágrafo único, do artigo 3º, da Lei nº 11.033/04, pelo Cotista pessoa física desde que cumulativamente observados os seguintes requisitos:

**a)** o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;

**b)** o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e

**c)** as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

O Administrador não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos tributários mencionados nos incisos I e II acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no Fundo. Nos termos do artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM nº 472/08, o Administrador compromete-se a informar, mediante a divulgação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas.

No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo imposto de renda retido na fonte, será aplicável a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) sobre as distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo Fundo. Mais especificamente, na hipótese em que Cotista pessoa física venha a deter mais que 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas e integralizadas do Fundo ou venha a receber mais que 10% (dez por cento) dos resultados auferidos pelo Fundo em relação a determinado período de distribuição de resultados, este cotista deixará de gozar do benefício de não tributação das distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo Fundo.

Nos termos do inciso II, do artigo 18, da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de Cotas,

inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de Cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de Cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

### **Foro**

Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação do Regulamento do Fundo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

#### **4. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

## ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

### Visão Geral

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, em que o resgate de Cotas não é permitido, cujo Prazo de Duração é indeterminado, o que implica a inexistência de uma data para o resgate das Cotas, regido por seu Regulamento, e tem como base legal a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM nº 472/08 e as demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

### Estratégia de investimento do Fundo

Conforme Capítulo VI do Regulamento do Fundo, o objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo VII do Regulamento, preponderante, mas não exclusivamente, por meio de investimentos nos Ativos Imobiliários. Os investimentos realizados nas Cotas do Fundo deverão ser rentabilizados mediante: **(a)** pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo; e/ou **(b)** aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo: **(b.1)** da valorização intrínseca dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos constantes da carteira do Fundo; **(b.2)** da alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos; e/ou **(b.3)** da amortização de passivo decorrente de cessão de créditos oriundos dos Ativos Imobiliários, com recursos advindos de sua exploração, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

### Descrição dos Ativos do Fundo

A carteira do Fundo apresenta a seguinte composição, considerando a data base de 31 de setembro de 2022:

#### 1. Barra Loft (EMA)

O Projeto de Barra Loft foi desenvolvido pela EMA Incorporações como resposta ao alto crescimento observado na cidade de Barra dos Coqueiros, Região Metropolitana de Aracaju. O empreendimento fica em torno de 30 (trinta) minutos do centro de Aracaju, através da ponte João Alves, entre Aracaju e o Terminal Marítimo Inácio Barbosa. A economia da cidade é amparada pelas atividades do terminal, operação da Petrobras no estado de Sergipe, e da UTE Porto de Sergipe I. O projeto de incorporação horizontal oferece lofts residenciais à preço acessível, em condomínio fechado, com acesso direto à praia por dentro do condomínio. A entrega das obras finalizadas deve ocorrer em 2023, quando esperamos que o CRI seja amortizado de forma acelerada, à medida que os compradores decidam procurar financiamento junto à bancos visando taxas mais atrativas. Dado o produto diferenciado, economia em crescimento da região, e curto *duration* do projeto, entendemos que este CRI apresenta uma combinação interessante de risco e retorno para o Fundo.

#### 2. One House & Easy (BASESUL)

A desenvolvedora Basesul tem mais de 10 (dez) anos de experiência desenvolvendo prédios

destinados a jovens famílias e estudantes em Curitiba. Os projetos são localizados perto de centros de interesse (Universidades, Hospitais, Parques ou Shopping Centers) focando em atrair clientes que desejam praticidade, proximidade, e não fazem questão de residências de alta metragem. O CRI em questão visa financiar o valor remanescente das obras dos dois empreendimentos, e possuem ampla garantia, incluindo alienação fiduciária do Imóvel, alienação fiduciária das cotas das SPEs, cessão fiduciária dos recebíveis da desenvolvedora, aval dos sócios na física, além de razões de garantia de fluxo mensal e saldo devedor.

### **3. Reserva do Saltinho (Vectra)**

O Projeto de Reserva do Saltinho é um loteamento aberto, localizado na Zona Sul da cidade de Londrina, no norte do Estado do Paraná. Dentre as grandes cidades do interior do Estado do Paraná, Londrina é a cidade com maior crescimento do PIB (IBGE 2021) e o maior PIB fora da Região Metropolitana de Curitiba. O Projeto, destinado à classe média da cidade, consta com parques arborizados, vias de caminhada e ciclovias, sendo um dos projetos mais atrativos para trabalhadores da região Sul e Oeste da cidade. A linha de financiamento vai subsidiar a obra, e permitir ao desenvolvedor evoluir com a construção, e ganho de preço. A desenvolvedora, Vectra, possui mais de 25 (vinte e cinco) anos de história em incorporações e loteamentos na região de Londrina e resto do Estado do Paraná, com foco em projetos de classe média e alta. Dado a regionalidade, o histórico e robustez financeira do desenvolvedor, além da taxa de 12% (doze por cento) em termos reais para o Fundo, este projeto constituiu uma excelente oportunidade para o nosso portfólio.

### **4. Quintas São José do Rio Negro (Quintas)**

O Projeto de Quintas São José do Rio Negro foi um dos primeiros projetos analisados pelo Consultor Imobiliário, e oferece um produto único na cidade Manaus. O interesse no projeto veio não somente de seus prospectos financeiros, mas também do respeito do desenvolvedor com a fauna e flora da região. Contando com rede elétrica subterrânea, instalações de alta qualidade, sistema de reutilização de águas pluviais, corredores ecológicos e mais de 300.000 (trezentos mil) m<sup>2</sup> de floresta preservada, o projeto oferece uma abordagem diferente ao desenvolvimento urbano. O projeto conta com boa parte de seus lotes já vendidos, construtor reconhecido na região, um produto diferenciado, e retorno atrativo aos investidores.

### **5. Maragogi**

A SPE Maragogi é composta por dois projetos de loteamento, ambos localizados no município de Fazenda Rio Grande, parte da região metropolitana de Curitiba. Fazenda Rio Grande tem sido uma das cidades que mais cresce no Estado, e foi a cidade que mais cresceu na região metropolitana de Curitiba segundo o Ipardes (2018).

Os Projetos Green Portugal e Green Maria foram lançados em 2016 e 2020, respectivamente, e já chegaram a um nível de adensamento urbano significativo, em grande parte por conta da localização diferenciada desses projetos, que se encontram bem servidos por linhas de transporte público, perto de outras áreas urbanas já estabelecidas, e em região próxima do centro da cidade e perto de vias de acesso à cidade de Curitiba. Os projetos têm mostrado ganho de preço constante desde o lançamento, e atualmente, o preço do metro quadrado de novos lotes está em torno de R\$ 690,00 (seiscentos e noventa reais) para Green Portugal e R\$ 630,00 (seiscentos e trinta) para

Green Maria. O projeto entrou no Fundo a uma taxa de 12% (doze por cento) real ao ano, e o retorno com recuperação de montante devido e redução de inadimplência, permite enxergar uma Taxa Interna de Retorno mais próxima de 13% (treze por cento). Maragogi é o primeiro projeto de True Sale a fazer parte da carteira do Fundo.

## 6. Green Portugal

A SPE Green Portugal é composta pelo restante dos lotes do projeto Green Portugal (parte da SPE Maragogi). Conforme descrito no item 5 (acima), verificamos neste projeto ganho de preço constante desde o lançamento. A SPE foi incorporada para que o projeto como um todo seja gerido uniformemente. Com base na recuperação de montante devido e redução de inadimplência, pretendemos aumentar ainda mais a TIR do nosso portfólio.

## 7. Mirante Residence

O Projeto do Mirante Residence é uma incorporação vertical desenvolvida em São José (região metropolitana de Florianópolis), Santa Catarina. Com vista para o mar da praia comprida, o empreendimento entrega apartamentos de 1, 2 e 3 quartos com ambientes integrados e espaçosos. Além da área privativa, o condomínio possui 1.100 (mil e cem) m<sup>2</sup> de área de lazer. O CRI foi realizado para financiar a obra, que deve ser entregue em 2024. A operação foi modelada para que a razão de garantia seja robusta, e a evolução de vendas acompanhe os desembolsos previstos. Desta forma, conseguimos reduzir o risco na operação viabilizando um ótimo retorno.

## 8. Hard Rock (FIDC Residence Club)

O FIDC Residence Club, investido em conjunto com o Banco Itaú, financia um projeto de Multipropriedade com a marca Hard Rock, conhecida mundialmente pelos sua experiência única em hotelaria. O FIDC objetiva financiar as obras dos empreendimentos Hard Rock Hotel Fortaleza (Ceará) e Hard Rock Hotel Ilha do Sol (Paraná). A operadora possui quatro cafés da marca no Brasil (Curitiba, Fortaleza, Gramado e Ribeirão Preto) e agora decide estreitar seus famosos hotéis. A diferenciação do produto é o que entendemos trazer um ótimo retorno para o fundo, sendo uma Multipropriedade com bastante procura, e processo de vendas escalável.

### FIDC Residence Club (Hard Rock)



<b>Segmento</b>	Multipropriedade	<b>Garantias:</b>	
<b>Taxa</b>	CDI + 10,5%	- Cessão fiduciária de recebíveis das unidades vendidas com sobregarantia	<b>2,08%</b> do valor integralizado
<b>Frequência Pgto</b>	Mensal	- Alienação fiduciárias das cotas das SPEs Cedentes	
<b>Valor da Emissão</b>	R\$ 240.000.000,00	- Fundo de reserva	
<b>Valor Investido</b>	R\$ 5.000.000,00	- 50% de subordinação (razão de crédito 2 pra 1)	

### CRI EMA, Barra dos Coqueiros - SE



<b>Segmento</b>	Incorporação Horizontal	<b>Garantias:</b>	
<b>Taxa</b>	IPCA + 12% a.a	- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	<b>40,89%</b> do valor integralizado nos CRIs
<b>Frequência Pgto</b>	Mensal	- Hipoteca Cedular	<b>41,50%</b> das obras concluídas
<b>Valor da Emissão</b>	Até R\$ 29.500.000,00	- Alienação Fiduciária de Quotas	<b>83,00%</b> vendas concluídas
<b>Valor Investido</b>	R\$ 12.063.822,43		

### CRI Basesul, Curitiba - PR



<b>Segmento</b>	Incorporação Vertical	<b>Garantias:</b>	
<b>Taxa</b>	IPCA + 12% a.a	- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	<b>33,28%</b> do valor integralizado nos CRIs
<b>Frequência Pgto</b>	Mensal	- Alienação Fiduciária de Imóveis	<b>36,36%</b> das obras concluídas
<b>Valor da Emissão</b>	R\$ 24.287.000,00	- Alienação Fiduciária de Quotas	<b>54,49%</b> vendas concluídas
<b>Valor Investido</b>	R\$ 8.081.926,75	- Fiança	

### CRI Vectra, Londrina - PR



<b>Segmento</b>	Loteamento	<b>Garantias:</b>	
<b>Taxa</b>	IPCA + 12 a.a	- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	<b>50,62%</b> do valor integralizado nos CRIs
<b>Frequência Pgto</b>	Mensal	- Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	<b>82,84%</b> das obras concluídas
<b>Valor da Emissão</b>	R\$ 20.000.000,00	- Alienação Fiduciária de Quotas	<b>37,59%</b> vendas concluídas
<b>Valor Investido</b>	R\$ 10.123.503,60		

### CRI QSJRN, Manaus - AM



<b>Segmento</b>	Loteamento	<b>Garantias:</b>	
<b>Taxa</b>	CDI + 12,5% a.a	- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	<b>9,70%</b> do valor integralizado nos CRIs
<b>Frequência Pgto</b>	Mensal	- Alienação Fiduciária de Imóveis	<b>14,00%</b> das obras concluídas
<b>Valor da Emissão</b>	R\$ 51.580.000,00	- Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	<b>49,44%</b> vendas concluídas
<b>Valor Investido</b>	R\$ 5.004.878,10	- Alienação Fiduciária de Quotas	

### CRI Mirante, São Jose - SC



<b>Segmento</b>	Incorporação Vertical	<b>Garantias:</b>	
<b>Taxa</b>	IPCA + 20% a.a	- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	<b>8,26%</b> do valor integralizado nos CRIs
<b>Frequência Pgto</b>	Mensal	- Alienação Fiduciária de Imóveis	<b>15,90%</b> das obras concluídas
<b>Valor da Emissão</b>	R\$ 64.200.000,00	- Aval prestado na Cédula pelos Avalistas	<b>35,70%</b> vendas concluídas
<b>Valor Investido</b>	R\$ 5.300.000,00	- Alienação Fiduciária de Quotas	

### SPE Maragogi, Fazenda Rio Grande - PR



<b>Segmento</b>	Loteamento	<b>Garantias:</b>	
<b>Taxa</b>	IPCA + 13%	Não aplicável	<b>100,00%</b> do valor integralizado
<b>Frequência Pgto</b>	Mensal		<b>100,00%</b> das obras concluídas
<b>Valor da Emissão</b>	R\$ 21.500.000,00		<b>95,53%</b> vendas concluídas
<b>Valor Investido</b>	R\$ 21.500.000,00		

### SPE Green Portugal, Fazenda Rio Grande - PR



<b>Segmento</b>	Loteamento	<b>Garantias:</b>	
<b>Taxa</b>	IPCA + 13%	Não aplicável	<b>100,00%</b> do valor integralizado
<b>Frequência Pgto</b>	Mensal		<b>100,00%</b> das obras concluídas
<b>Valor da Emissão</b>	R\$ 22.606.600,00		<b>42,60%</b> vendas concluídas
<b>Valor Investido</b>	R\$ 22.606.600,00		

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

## **5. FATORES DE RISCO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

## FATORES DE RISCO

*Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do Fundo devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas no Prospecto e no Regulamento do Fundo, e, à luz de suas próprias situações financeiras, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis, em particular, aquelas relativas à Política de Investimento e composição da carteira do Fundo. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.*

*Não será devida pelo Fundo, Administrador, Gestor ou coordenadores das Ofertas de Cotas do Fundo qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no Fundo ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.*

*O Fundo, o Administrador, o Gestor e os coordenadores das Ofertas de Cotas do Fundo não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas Cotas de outros fundos de investimento imobiliário no passado ou existentes no mercado à época da realização da Oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.*

**A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA ABAIXO E NO REGULAMENTO DO FUNDO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.**

Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento:

## **- Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:**

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

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

**(ii) Riscos de mercado:** existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

## **- Riscos do Fundo:**

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

negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da Cota.

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

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

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

**(vii) Risco 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. Desta

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 do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30/21, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

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

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

**(x) Risco relativo à concentração e pulverização:** poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

**(xi) Risco de diluição da participação do Cotista:** o Fundo 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.

**(xii) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral:** determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas

quando aprovadas por maioria qualificada dos 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 podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

**(xiii) Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores:** é possível que o Fundo não possua caixa para a realização da Distribuição de Rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir: **(i)** o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; **(ii)** carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e **(iii)** 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.

**(xiv) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação:** a Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário 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 fundos de investimento imobiliário 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 Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

**(i)** cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;

**(ii) (a)** o cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou **(b)** cujas Cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e

**(iii)** 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.

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

**(xvi) Riscos de despesas extraordinárias:** o Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

#### **- Risco dos Ativos Alvo:**

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

seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

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

**(xix) Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo:** a qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

**(xx) 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 conseqüentemente do Fundo.

**(xxi) Risco de despesas extraordinárias:** o Fundo, como proprietário dos Ativos Alvo, 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 conseqüentemente do Fundo.

**(xxii) Riscos ambientais:** há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos Alvo que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

**(xxiii) 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.

**(xxiv) Risco de sinistro:** no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo.

A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

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

**(xxvi) Risco de Derivativos:** com relação a determinados investimentos, o Fundo 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, estas 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.

**(xxvii) Risco de Descontinuidade:** a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nesta 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 esperavam ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou o Administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

**(xxviii) Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos Alvo:** considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de: **(i)** 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 ao Fundo diminuição de ganhos, ou **(ii)** caso o Administrador 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:**

**(xxix) Risco de Conflito de Interesses:** os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada em

Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Esta relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

**- Outros Riscos:**

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

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da instituição responsável pela distribuição pública das Cotas, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

## **6. TRIBUTAÇÃO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

## TRIBUTAÇÃO

### Regras de Tributação do Fundo

O disposto nesta seção foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor na data deste Prospecto e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo. Existem algumas exceções e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas do Fundo devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

### Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, conforme alterada, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

**I** - Possuir, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e

**II** - As Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

O benefício previsto no item acima não será concedido ao Cotista que for pessoa física, titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com a isenção prevista acima. Já quanto ao item "II" citado acima, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Adicionalmente, o Administrador deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779/99. Além das medidas descritas neste item, o Administrador não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

### Tributação Aplicável ao Fundo

#### IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

### Imposto de Renda

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo imposto de renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais se sujeitam à incidência do imposto de renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Contudo, em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, não haverá incidência de imposto de renda retido na fonte, nos termos da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009. O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o imposto de renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

Os FII são veículos de investimento coletivo, que agrupam investidores com o objetivo de aplicar recursos em ativos de cunho imobiliário de maneira solidária, a partir da captação de recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 8.668/93, da Lei nº 9.779/99, da Instrução CVM nº 472/08 e demais regras aplicáveis.

A Instrução CVM nº 472/08 estabeleceu que caso um fundo imobiliário invista volume superior a 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio em títulos e valores mobiliários, deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555/14.

O veículo fundo imobiliário é isento de impostos tais como PIS, COFINS e IR. O imposto de renda incide somente sobre as receitas financeiras decorrente das aplicações do caixa do Fundo.

Para possuir tal benefício tributário, o Fundo deve:

**I** - Distribuir, pelo menos a cada seis meses, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e

**II** - O Fundo não pode investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo.

### **Outras Considerações**

Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao

Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”), o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do fundo, conforme destacado em “Fatores de Risco”.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

## **7. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

## REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

O Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão e controladoria de ativos e passivos, nos termos do Regulamento do Fundo e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente a até 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao ano calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculado e provisionada todo Dia Útil à razão de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos), observado o pagamento mínimo de R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais) que deverá ser corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA, que será composta da **Taxa de Administração Específica**, de **Taxa de Gestão** e da **Taxa de Consultoria** (em conjunto, a "Taxa de Administração").

Pelos serviços de administração, controladoria, contabilidade, tesouraria, do Fundo e de suas Cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma remuneração equivalente ao montante escalonado a seguir do Patrimônio Líquido do Fundo, respeitado o mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) ("Taxa de Administração Específica"):

Valor Contábil do Patrimônio Líquido do Fundo	Taxa de Administração Específica
Até R\$ 350.000.000,00	0,30% a.a.
De R\$ 350.000.000,01 até R\$ 600.000.000,00	0,25% a.a.
De R\$ 600.000.000,01 até R\$ 1 bilhão	0,23% a.a.
Acima de R\$ 1 bilhão	0,20% a.a.

Pela prestação dos serviços de consultoria imobiliária ao Fundo, o Consultor Imobiliário fará jus a uma remuneração equivalente a 1,50% a.a. (um inteiro e cinquenta centésimos por cento ao ano) subtraído do percentual aplicável na tabela acima devido ao Administrador ("Taxa de Consultoria") e da Taxa de Gestão.

Excepcionalmente, pelos trabalhos prestados até o início do fundo, o Consultor Imobiliário fará jus a uma remuneração única e extraordinária de até 3% (três por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, a ser apurado pelo Gestor e pago pelo Fundo ao Consultor Imobiliário em até 10 (dez) dias úteis do encerramento da Primeira Emissão de Cotas do Fundo.

Adicionalmente à Taxa de Consultoria, o Consultor Imobiliário fará jus a título de participação nos resultados, a uma Taxa de Performance equivalente a 20% (vinte por cento) do rendimento que exceder o *benchmark* do Fundo, qual seja, a variação do DI acumulado, em cada período de apuração semestral. A Taxa de Performance será calculada e apropriada diariamente e paga semestralmente, em até 2 (dois) Dias Úteis após o encerramento de cada período de apuração pelo método do ativo ("Taxa de Performance").

Adicionalmente à Taxa de Administração, o Gestor fará jus a remuneração mensal equivalente a R\$ 12.000,00 (doze mil reais) ("Taxa de Gestão").

Adicionalmente, será devido ao Escriturador, pela prestação dos serviços de escrituração das Cotas do Fundo, R\$ 1.000,00 (mil reais) mensais caso o Fundo seja exclusivo ou R\$ 2.000,00 (dois mil reais) mensais acrescidos do custo por Cotista, conforme faixa escalonada constante nas regras de valores

da tabela abaixo (Taxa de Escrituração e em conjunto com a Taxa de Administração Específica, Taxa de Consultoria, Taxa de Performance e com a Taxa de Gestão, "Taxa de Administração"):

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

Quando aplicável, os valores acima serão acrescidos de:

- a)** envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as Cotas forem escriturais e deixarem de ser negociadas na Bolsa);
- b)** cadastro de cotistas no sistema de escrituração da Administradora, custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que as Cotas forem escriturais;
- c)** envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente, custo individual de R\$ 0,50 (cinquenta centavos), acrescido de custos de postagens; e
- d)** Custo adicional mensal de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por classe de Cotas (a partir da terceira classe).

Caso seja necessária a contratação de banco liquidante para o Fundo, a ele será devida a remuneração de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) mensais, ficando certo de que esta última remuneração só será paga caso as Cotas do Fundo sejam listadas na B3 (Taxa de Custódia).

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo ao Consultor Imobiliário, desde que o somatório destas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

A Taxa de Administração será provisionada diariamente à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e será devida mensalmente, sendo a primeira parcela devida no último Dia Útil do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas e as demais no último Dia Útil dos meses subsequentes.

Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal ou Assembleia Geral de Cotistas, as quais seja exigida a presença física, será devida uma remuneração adicional ao Administrador, equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho por profissional do Administrador dedicado a tais atividades, limitados ao montante de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por reunião formal e/ou Assembleia Geral de Cotistas, salvo situações previamente alinhadas com o Consultor Imobiliário ou Gestor.

O Fundo não possui taxa de ingresso e saída, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de distribuição primária quando da emissão de Cotas pelo Fundo, cujos recursos serão utilizados para arcar com as despesas de referida emissão de Cotas e remunerar os prestadores de serviço que

venham a ser contratados para a realização emissões de Cotas do Fundo, incluindo o Coordenador Líder.

Sem prejuízo do disposto nos artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472/08, o Administrador e/ou o Consultor Imobiliário será(ão) substituído(s) nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de renúncia ou de seu descredenciamento perante a CVM, conforme aplicável, nos termos do Capítulo III do Regulamento do Fundo.

Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, o Administrador deverá convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a eleição de seu substituto ou a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia, sendo certo que referida Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou descredenciamento do Administrador ou pela CVM.

Em caso de renúncia do Consultor Imobiliário, o Administrador deverá deliberar sobre eventual convocação de Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a eleição de seu substituto, sendo certo que, se o Administrador entender não ser necessária ou conveniente a eleição de um substituto ao Consultor Imobiliário, o Fundo seguirá suas atividades sem a necessidade de contratação de um novo consultor especializado, tornando-se o Administrador responsável pelas obrigações e atividades anteriormente desempenhadas pelo Consultor Imobiliário.

Caso a Assembleia Geral de Cotistas referida acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo Administrador eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá convocar nova Assembleia Geral de Cotistas para nova eleição ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação do Fundo ou incorporação do Fundo por outro fundo de investimento.

Caso a Assembleia Geral de Cotistas para deliberação sobre liquidação de que trata a parte final do item acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até conclusão da liquidação do Fundo.

O Contrato de Consultoria Imobiliária prevê a possibilidade de rescisão pelo Consultor Imobiliário, no caso de inadimplemento contratual pelo Fundo. Desta forma, em casos de inadimplemento pelo Fundo ao Contrato de Consultoria Imobiliária, o Consultor Imobiliário, conforme o caso, deverá enviar notificação ao Fundo para que este sane o inadimplemento no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento de referida notificação.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar pela destituição do Consultor Imobiliários com ou sem Justa Causa. Nas hipóteses de destituição sem Justa Causa do Consultor Imobiliário permanecerá o Fundo obrigado a realizar o pagamento ao Consultor Imobiliário do equivalente a: **(i)** 24 (vinte e quatro) vezes a média da Taxa de Administração que o Consultor Imobiliário, calculado com base na média das parcelas da Taxa de Administração pagas pelo Fundo ao Consultor Imobiliário; e **(ii)** a pagar Taxa de Performance referente aos resultados que vierem a ser obtidos pelo Fundo nos 60 (sessenta) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição (conforme aplicável),

sendo certo que referida Taxa de Performance será paga apenas ao Consultor imobiliário que tenha sido substituído, não havendo quaisquer pagamentos a serem realizados ao novo gestor a título de Taxa de Performance no período ora previsto. Caso a destituição ou substituição do Consultor se dê por Justa Causa, o Consultor receberá a Taxa de Administração e Taxa de Performance, se houverem, devidas até a data da sua destituição ou substituição, de forma proporcional ao respectivo período de apuração.

O Contrato de Consultoria Imobiliária prevê que o Fundo indenizará e manterá indene o Consultor Imobiliário de e contra Perdas incorridas pelo Consultor Imobiliário, contanto que: **(i)** estas perdas decorram das, ou sejam relacionados aos serviços prestados pelo Consultor Imobiliário ao Fundo, incluindo, entre outras, as atividades relacionadas aos Ativos Alvo; e **(ii)** tais Perdas não tenham surgido como resultado: **(a)** da comprovada má conduta, culpa grave ou dolo pelo Consultor Imobiliário; ou **(b)** da violação da legislação e normas aplicáveis, incluindo regulamentos obrigatórios emitidos pela CVM ou do Regulamento do Fundo; ou **(c)** de qualquer evento definido como Justa Causa, sendo resguardado ao Fundo o direito de regresso para reaver eventuais Perdas.

A não substituição do Administrador: **(i)** em até 90 (noventa) dias contados da data da renúncia, destituição ou do descredenciamento; ou **(ii)** em até 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral de Cotistas, sendo certo que, no caso do item **(ii)** o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, ou o término do prazo indicado no item acima, o que ocorrer primeiro.

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

No caso de renúncia do Administrador, este continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, a remuneração estipulada pelo Regulamento do Fundo, calculada pro *rata temporis* até a data em que deixar de exercer suas funções, nos termos da regulamentação aplicável.

No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

## **8. PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

## **Perfil do Administrador, do Gestor e do Consultor Imobiliário**

A atividade de administração do Fundo é realizada pela Administradora **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, enquanto as atividades de gestão do Fundo são realizadas pela **CARAVELA CONSULTORIA E GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.**, e as atividades de consultoria imobiliária são prestadas pela **LIFE INVESTMENTS LTDA.**

### **Sobre o Administrador:**

O Fundo é administrado pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade validamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação aplicável e devidamente autorizada, nos termos das normas legais e regulamentares vigentes, a participar do mercado de capitais brasileiro.

O Administrador foi autorizado a administrar carteiras de valores mobiliários nos termos da Resolução CVM nº 21, de 21 de fevereiro de 2021, por meio do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, a realizar custódia de valores mobiliários nos termos da Resolução CVM nº 32, de 19 de maio de 2021, por meio do Ato Declaratório nº 15.208, de 01 de setembro de 2016, e a realizar escrituração de valores mobiliários nos termos da Resolução CVM nº 33, de 19 de maio de 2021, por meio do por meio do Ato Declaratório nº 15.382, de 07 de dezembro de 2016.

Como administrador fiduciário de fundos de investimento voltados para investidores exclusivos e institucionais, o grupo do Administrador mantém uma carteira aproximada de R\$ 42.000.000.000,00 (quarenta e dois bilhões) distribuídos em 259 (duzentos e cinquenta e nove) fundos de investimento, entre fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário, fundos de investimento multimercado e fundos de investimento em direitos creditórios (fonte: <https://www.vortex.com.br/>).

### **Sobre o Gestor:**

A **CARAVELA CONSULTORIA E GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.**, foi autorizada pela CVM para o exercício de administração de carteira de títulos e valores mobiliários nos termos do Ato Declaratório CVM nº 18.302, de 14 de dezembro 2020.

Tendo sido fundada em Curitiba em 2019, com o intuito principal de fomentar o empreendedorismo local através da Gestão de Fundos de Venture Capital, a Caravela hoje conta também com escritório em São Paulo, e já possui grande reconhecimento na indústria, tendo realizado mais de 23 (vinte e três) investimentos no Brasil e nos EUA nos últimos 2,5 anos.

Atualmente possui sob gestão perto de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) distribuídos em 2 (dois) Fundos e 5 (cinco) SPVs.

### **Sobre o Consultor Imobiliário:**

O fundo é assessorado pela **LIFE INVESTMENTS LTDA.**, composta por sócios com mais de 45

(quarenta e cinco) anos de experiência executiva e mais de 10 (dez) anos investindo no setor de desenvolvimento urbano, sediada em Curitiba (PR). Com *network* diferenciado e foco na Região Sul, o grupo possui acesso à seletos grupos de *experts* do setor, principais entidades de classe e outros parceiros estratégicos.

BIO



Wilson de Lara

Founder e Board Member da Life Capital Partners, Wilson é empresário desde 1989, ano de criação da **Delara Brasil**. Com a venda da sua empresa para a **ALL - América Latina Logística**, tornou-se **Presidente do Conselho** de Administração e um dos controladores da companhia resultante, em conjunto com a **3G Capital**. Wilson é investidor no **Burger King** e **Kraft Heinz**, além de sócio da **Bairru**, **CER Energia** e **MGM Mineração**. É formado em Economia pela **PUC-PR**.



Carlos Gamboa

Após diversas experiências executivas no setor financeiro e real da economia, Carlos liderou o **management buy-out** da **Geodex Communications**, vendendo a empresa para a **GVT** ao final de 2007. Foi sócio da **3G Capital**, responsável por private equity até 2009. Desde então, dedica-se a **criar e desenvolver companhias de alta performance** em diferentes segmentos, sempre em parceria com Wilson. É formado em Economia e Direito, com MBA por **Wharton**.



João Gabriel Leitão

Founder & CEO da Life Capital Partners, João tem 15 anos de experiência em Investimentos e como Executivo. **Nos últimos 10 anos de carreira, João foi executivo dentro Grupo 3G Capital, membro do comitê de Investimentos da 3G Capital (Brasil) e posteriormente executivo na Kraft Heinz. Nos últimos 3 anos foi CEO de uma operação de R\$1.3Bn na Ásia.** João também teve passagem pelo Opportunity Asset, é formado em Economia pela **PUC-RJ** e irá ingressar no **Harvard AMP** em 2022.



Christian Solon de Mello

Co-Founder & COO da Life Capital Partners, Christian tem 8 anos de experiência em Investimentos na **3G Radar** e como Executivo na **Kraft Heinz**, e possui um MBA por **Chicago Booth** além de ser Engenheiro pela **UFRJ/École Centrale**. Foi responsável pelas funções de Back Office e Controller na **3G Radar Gestora de Recursos**, além de Analista de Real Estate e Utilities, Finance Lead em Manufatura e Logística na **Kraft Heinz Company**, Chicago.

EXPERIÊNCIA



Harvard AMP 2022



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

## **9. RELACIONAMIENTO ENTRE AS PARTES**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

## **Informações sobre as Partes**

### *Administrador*

O Administrador é a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Para informações sobre o Administrador, ver Seção “Perfil do Administrador, do Gestor e do Consultor Imobiliário” deste Prospecto (página 83-86).

### *Gestor*

O Gestor do Fundo é a **CARAVELA CONSULTORIA E GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.**

Para informações sobre o Gestor, ver Seção “Perfil do Administrador, do Gestor e do Consultor Imobiliário” deste Prospecto (página 83-86).

### *Custodiante*

O Custodiante é a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

### *Auditor Independente*

O Auditor Independente será contratado pelo Fundo em tempo hábil à apresentação de relatórios e demonstrações financeiras auditadas.

## **Relacionamento entre as Partes**

### *Relacionamento do Administrador/Custodiante/Escriturador com o Gestor.*

O Administrador/Custodiante/Escriturador não possui relação societária com o Gestor e o relacionamento existente entre estes, consiste na prestação dos seguintes serviços:

- (i) o Administrador/Custodiante/Escriturador atua na qualidade de administrador/custodiante/escriturador de Cotas deste Fundo gerido pelo Gestor;
- (ii) o Gestor atua na qualidade de gestor deste Fundo administrado pelo Administrador. Para maiores informações acessar: <https://caravela.capital/>; e
- (iii) o Administrador/Custodiante/Escriturador presta os serviços de custódia financeira de ativos deste Fundo geridos pelo Gestor, nos termos de Contratos de Custódia devidamente assinados e registrados, sendo que, atualmente, o Administrador/Custodiante/Escriturador prestam os serviços de custódia financeira de ativos deste Fundo gerido pelo Gestor.

### *Relacionamento do Administrador/Custodiante/Escriturador com o Auditor Independente*

Além do relacionamento existente em razão do Fundo, o Auditor Independente contratado poderá prestar serviços de auditoria em outros fundos de investimento administrados pelo Administrador, o que não configurará qualquer conflito de interesses entre as partes.

#### *Relacionamento do Gestor com o Auditor Independente*

Além do relacionamento existente em razão do Fundo, o Auditor Independente contratado poderá prestar serviços de auditoria em outros fundos de investimento geridos pelo Gestor, o que não configurará qualquer conflito de interesses entre as partes.

#### *Relacionamento do Gestor com o Consultor Imobiliário*

Além do relacionamento existente em razão do Fundo, o Consultor Imobiliário poderá prestar serviços de consultoria em outros fundos de investimento geridos pelo Gestor, o que não configurará qualquer conflito de interesses entre as partes.

Destacamos apenas, neste tocante, a existência de relação familiar entre alguns sócios do Gestor e do Consultor Imobiliário.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

## **10. ATENDIMENTO AOS COTISTAS**

---

## ATENDIMENTO AOS COTISTAS

### Atendimento aos potenciais investidores e Cotistas

Para maiores esclarecimentos a respeito do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento e deste Prospecto, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor, e/ou à CVM, nos endereços indicados abaixo, sendo que o Prospecto se encontra à disposição dos investidores na CVM ou na B3, apenas para consulta e reprodução.

#### *Administrador*

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

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar  
Pinheiros, São Paulo – SP, CEP 05.425-020

At.: Marcos Wanderley Pereira

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: [mw@vortex.com.br](mailto:mw@vortex.com.br) / [juridicofundo@vortex.com.br](mailto:juridicofundo@vortex.com.br) / [admfundos@vortex.com.br](mailto:admfundos@vortex.com.br)

Website: <https://vortex.com.br/>

#### *Gestor*

#### **CARAVELA CONSULTORIA E GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.**

Rua General Mário Tourinho, nº 1.805, 19º andar, sala 1.901  
Curitiba - PR

At.: Mário Mendes de Lara Neto / Frederico Guesser Pereyra

E-mail: [mario@caravela.capital](mailto:mario@caravela.capital) / [fred@caravela.capital](mailto:fred@caravela.capital)

Website: <https://caravela.capital>

#### *Consultor Imobiliário*

#### **LIFE INVESTMENTS LTDA.**

Rua General Mário Tourinho, nº 1.805, 19º andar, sala 1.901  
Campina do Siqueira, Curitiba – PR, CEP 80.740-000

At.: Christian Almeida Solon de Melo / João Gabriel de Oliveira Leitão

E-mail: [csolon@lifecapitalpartners.com.br](mailto:csolon@lifecapitalpartners.com.br) / [jleitao@lifecapitalpartners.com.br](mailto:jleitao@lifecapitalpartners.com.br)

#### *CVM*

#### **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

Rua Sete de Setembro, nº 111  
Centro, Rio de Janeiro – RJ CEP 20.050-901

Rua Cincinato Braga, nº 340, Edifício Delta Plaza  
Bela Vista, São Paulo – SP - CEP 01.333-010

Website: <https://www.gov.br/cvm/pt-br>

*B3*

**B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar  
Centro, São Paulo – SP - CEP 18.970-020

Website: [https://www.b3.com.br/pt\\_br/](https://www.b3.com.br/pt_br/)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

## **11. ANEXOS**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

## **Anexo I – Instrumento Particular de Constituição do Fundo**

*(Instrumento Particular de Constituição do Fundo integralmente reproduzido nas páginas abaixo.)*

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO CORVUS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, Jardim Paulistano, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, neste ato representado na forma do seu contrato social, por seus representantes infra-assinada ("Administrador"), RESOLVE:

1. constituir, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), um fundo de investimento imobiliário, com a denominação "**CORVUS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**" ("Fundo"), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo consistirá: (i) diretamente, por meio da aquisição de (a) 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, e (b) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, e (ii) indiretamente, por meio da aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, (b) aquisição de cotas de FIP, ou cotas de outros FII que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre bens imóveis, e (c) aquisição de demais valores mobiliários, desde que esses instrumentos permitam ao Fundo investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM e desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM;
2. aceitar desempenhar as funções de administrador do Fundo, na forma do regulamento do Fundo ("Regulamento") neste ato promulgado, indicando como responsável pela administração do Fundo, o **Sr. MARCOS WANDERLEY PEREIRA**, brasileiro, casado, economista, portador do C.I.R.G sob o nº 21.189-3 CORECON/RJ, inscrito no CPF/ME sob o nº 014.255.637-83, residente e domiciliado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, 2º andar, conjunto 202, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, autorizado a administrar carteiras de valores mobiliários pelo Ato Declaratório CVM n.º 16.080, de 10.01.2018, como o diretor do Administrador responsável pelas operações do Fundo, designado para responder civil e criminalmente pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações a ele relativas, nos termos do Regulamento.
3. aprovar o Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo ao presente instrumento, o qual faz parte integrante do presente instrumento, denominado Regulamento do "**CORVUS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**"

4. submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo Artigo 4º da Instrução CVM 472, observado que a 1ª Emissão de Cotas do Fundo será objeto de Oferta Pública com Esforços Restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, bem como a constituição e início de funcionamento do Fundo;
5. deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM 472, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao Fundo:
  - (a) Auditor Independente: **RSM Fontes Auditores Independentes S/S**, com sede na Alameda Campinas, nº 463, 13 e 14 andar (Parte), Jardim Paulista, Cidade e Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob nº 16.549.480/0001-84;
  - (b) Escriturador/Custodiante: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada;
  - (c) Distribuidor: o Administrador exercerá as funções de Distribuidor das cotas do Fundo em regime de melhores esforços, que poderá contratar com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta.

Sendo assim, assina o presente instrumento em 2 (duas) vias, cada qual com o mesmo teor e para um único propósito e efeito, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 01 de outubro de 2020

MARCOS WANDERLEY PEREIRA:01425563783  
Assinado de forma digital por  
MARCOS WANDERLEY  
PEREIRA:01425563783  
Dados: 2020.10.02 10:09:43  
-03'00'

ARIANE DE CARVALHO SALGADO VERRONE IANNARELLI:40532576896  
Assinado de forma digital por  
ARIANE DE CARVALHO SALGADO  
VERRONE  
IANNARELLI:40532576896  
Dados: 2020.10.02 12:35:47 -03'00'

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



## **ANEXO I**

### **REGULAMENTO DO CORVUS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

## CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

**Artigo 1º O CORVUS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**Parágrafo 1º:** Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

**“Administrador”:** VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88;

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

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

**“Ativos Imobiliários”:** aplicação em empreendimentos imobiliários, a critério do Administrador e independentemente de deliberação em assembleia geral, mediante aquisição (i) diretamente, por meio da aquisição de (a) 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, e (b) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, e (ii) indiretamente, por meio da aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, (b) aquisição de cotas de FIP, ou cotas de outros FII que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre bens imóveis, e (c) aquisição de demais valores mobiliários, desde que esses instrumentos permitam ao Fundo investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM e desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII.

**“Auditor Independente”:** Sociedade prestadora dos serviços de auditoria independente do Fundo;

**“BACEN”:** Banco Central do Brasil;

**“Boletim de Subscrição”:** é o Boletim de Subscrição de Cotas firmado por cada Cotista quando da subscrição de Cotas do Fundo de sua respectiva emissão, conforme abaixo especificado;

**“Capital Comprometido”:** Soma de todos os Capitais Comprometidos dos Cotistas;



**“Capital Comprometido do Cotista”**: Valor total que cada investidor, nos termos de cada Compromisso de Investimento, tenha se obrigado a aportar em recursos no Fundo, mediante uma ou mais subscrições e integralizações de Cotas;

**“B3”**: B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.;

**“Código ANBIMA”**: Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimento;

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

**“Compromisso de Investimentos”**: “*Instrumento Particular de Compromisso de Investimento*” assinado pelo Fundo, representado pelo Administrador, bem como por 02 (duas) testemunhas, e por cada Cotista do Fundo que assim se comprometem a integralizar Cotas referentes à sua respectiva emissão de Cotas do Fundo sempre que houver chamadas para tanto por parte do Administrador;

**“Cotas”**: Frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural;

**“Cotistas”**: Investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo;

**“Custodiante”**: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social;

**“CVM”**: Comissão de Valores Mobiliários – CVM;

**“Data da 1ª Integralização de Cotas”**: Data da primeira integralização de Cotas que deverá ser efetuada em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo ou em Ativos Imobiliários;

**“Dia Útil”**: Qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário nacionalmente ou não funcionar o mercado financeiro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou do Estado de São Paulo. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte;

**“Distribuição de Rendimentos”**: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 67, Parágrafo 1º, deste Regulamento;

**“Escriturador”**: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social;

“**FATCA**”: *Foreign Account Tax Compliance Act*

“**FII**”: Fundo de Investimento Imobiliário;

“**FIP**”: Fundo de Investimento em Participações;

“**Fundo**”: o **CORVUS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**;

“**IGP-M**”: Índice Geral de Preços – Mercado, da Fundação Getúlio Vargas;

“**Instrução CVM nº 400/03**”: a Instrução nº 400 de 29 de dezembro de 2003, e eventuais alterações posteriores;

“**Instrução CVM nº 472/08**”: a Instrução nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores;

“**Instrução CVM nº 476/09**”: a Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e suas alterações posteriores;

“**Instrução CVM nº 539/13**”: Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, e suas alterações posteriores;

“**Instrução CVM nº 555/14**”: a Instrução nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e suas alterações posteriores;

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

“**Laudos de Avaliação**”: Laudo de avaliação que será elaborado por empresa especializada e independente responsável por realizar as avaliações dos imóveis integrantes da carteira do Fundo previstas neste Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08;

“**Lei 6.404/76**”: Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as Sociedades por Ações;

“**Lei nº 8.245/91**”: 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**”: a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências;

“**Mercado Secundário**”: qualquer ambiente de negociação pública de títulos e valores mobiliários no mercado secundário, tais como o ambiente de negociação organizado pela B3;



“**Módulo CETIP21**”: Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

“**Módulo MDA**”: MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;

“**Outros Ativos**”: a) Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN; b) Cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Instrução CVM nº 555/14 e com liquidez diária; e/ou e) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária;

“**Patrimônio Líquido**”: Soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;

“**Período de Distribuição**”: o período de distribuição de Cotas do Fundo, devidamente indicado neste Regulamento;

“**Política de Investimento**”: Política de Investimento adotada pelo Fundo de que trata o Capítulo VIII deste Regulamento;

“**Prazo de Duração**”: Indeterminado, conforme descrito no Artigo 1º deste Regulamento;

“**Regulamento**”: O presente regulamento do Fundo;

“**Proposta de Desinvestimento**”: Qualquer proposta de desinvestimento para alienação de Ativos Imobiliários e/ou para a securitização do fluxo de recebíveis imobiliários oriundos de Ativos Imobiliários do Fundo;

“**Proposta de Investimento**”: Qualquer proposta de investimento para aquisição de Ativos Imobiliários;

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

“**Público Alvo**”: Exclusivamente a investidores qualificados, nos termos do Artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539/13;

“**Taxa de Administração**”: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 8º deste Regulamento;

**Parágrafo 2º**: O Fundo destina-se exclusivamente ao Público Alvo, formado exclusivamente por investidores qualificados, nos termos do artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539/13.

**Parágrafo 3º**: Uma vez que é destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, o Fundo:

I - admite a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de Cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos, observado o disposto no Capítulo XIV deste Regulamento;

II - dispensa a elaboração de prospecto de oferta pública de distribuição;

III - dispensa a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição;

IV – dispensa a elaboração de laudo de avaliação para integralização de Cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia Geral de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito;

V – pode prever a existência de classes de cotas com direitos ou características especiais quanto à ordem de preferência no pagamento dos rendimentos periódicos, no reembolso de seu valor ou no pagamento do saldo de liquidação do fundo; e

VI – pode prever a existência de classes de cotas com distintos critérios quanto à fixação da Taxa de Administração e de eventual taxa de performance, definindo suas respectivas bases de cálculo.

## CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO

**Artigo 2º** As atividades de administração e gestão do Fundo serão exercidas pelo Administrador, que será responsável também pelas atividades de custódia, controladoria e escrituração das Cotas do Fundo.

**Parágrafo 1º:** O Administrador é instituição financeira participante aderente ao FATCA com Global Intermediary Identification Number (“GIIN”) W9WKQW.00000.SP.076

**Parágrafo 2º:** Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto e Política de Investimentos, bem como exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

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

I - providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio único e exclusivo do Fundo;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
- c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

II - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
- b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, do(s) Representante(s) dos Cotistas e dos demais prestadores de serviços previstos nos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08 que, eventualmente, venham a ser contratados.

III - celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

IV - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

V - custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em Período de Distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;

VI - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;

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

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

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

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

XI - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;

XII - solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo;

XIII – deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos da legislação vigente; e

XIV – informar à CVM a Data da 1ª Integralização de Cotas, no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

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

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

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

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

**Artigo 4º** É vedado ao Administrador no exercício de suas funções e utilizando os recursos do Fundo:

- I – receber depósito em sua conta corrente;
- II – conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III – contrair ou efetuar empréstimo;
- IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V - aplicar no exterior os recursos captados no País;
- VI - aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VII - vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;
- VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX – sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos do parágrafo 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas, ou entre o Fundo e o empreendedor do empreendimento imobiliário;
- X – constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;
- XII – realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de

preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII – realizar operações com derivativos, observado o Artigo 20, Parágrafo 1º, abaixo; e

XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

**Parágrafo 1º:** A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

**Parágrafo 2º:** O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

**Parágrafo 3º:** As disposições previstas no inciso IX do caput serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

**Artigo 5º** Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

**Parágrafo 1º:** As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pelo Administrador, nos termos do artigo 7º, abaixo.

**Artigo 6º** O Administrador, no âmbito das atividades de gestão do Fundo, será o responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Imobiliários, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

**Parágrafo 1º:** Cabe, ainda, ao Administrador realizar a gestão profissional dos Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os referidos Outros Ativos, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.

**Parágrafo 2º:** Caberá ao Administrador a decisão sobre a aplicação de recursos do Fundo (enquanto não investido em Ativos Imobiliários ou distribuído aos Cotistas) em Outros Ativos.

**Artigo 7º** Cabe ao Administrador a realização das seguintes atividades:

I - Originação análise, estruturação e diligência de investimentos em Ativos Imobiliários e Outros Ativos para o Fundo;

II - Assinatura de todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos, em nome do Fundo;

III - Gerenciamento de processos relacionados à securitização de créditos imobiliários oriundos de Ativos Imobiliários do Fundo, a ser executada por meio de terceiros contratados pelo Fundo;

IV - Monitoramento de investimentos do Fundo em Ativos Imobiliários e em Outros Ativos;

V - Execução de estratégias de desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários e Outros Ativos detidos pelo Fundo;

VI - Elaboração de propostas de investimento, reinvestimento e/ou desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos para discussão interna, entre os membros de sua equipe;

VII – Elaboração e envio aos Cotistas de relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhamentos relativos a ativos e passivos integrantes da carteira do Fundo;

VIII - Realização de propostas de emissão de novas Cotas, sujeitas à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas;

IX - Votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos detidos pelo Fundo, sempre no melhor interesse dos Cotistas e envidando máximos esforços para na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor ao Fundo.

### CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

**Artigo 8º** Pela administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração do Fundo e demais serviços previstos no Artigo 29 da Instrução CVM nº 472/08, bem como as outras atividades descritas no Artigo 2º acima, o Fundo pagará ao Administrador, pela prestação dos serviços, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente a 0,35% (zero vírgula trinta e cinco por cento) ao ano, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), aplicado sobre o valor do Patrimônio Líquido diário do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 500,00 (quinhentos reais), para os primeiros 10 (dez) meses de atividade do Fundo, e a partir do 11º (décimo primeiro) mês, inclusive, o valor mínimo mensal será de R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) (“Taxa de Administração”). O valor mínimo mensal cobrado pelo Fundo no 12º (décimo segundo) mês de atividade, será corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei, contado a partir do início de atividade do Fundo.

**Artigo 9º** Este Regulamento não prevê o pagamento de taxa de performance.

**Artigo 10** O Fundo não possui taxa de saída, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de ingresso quando da emissão de Cotas pelo Fundo, podendo essa taxa de ingresso ser utilizada para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das ofertas de Cotas do Fundo, incluindo o coordenador líder.

### CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

**Artigo 11** O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias endereçado a cada Cotista e à CVM.

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

**Parágrafo 2º:** Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, a se realizar no prazo de até 10 (dez) dias, para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado ao(s)

Cotista(s) que detenha(m) ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas e integralizadas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

**Parágrafo 3º:** No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

**Parágrafo 4º:** Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo Administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

**Parágrafo 5º:** No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar administrador temporário até a eleição de novo administrador para o Fundo.

**Parágrafo 6º:** O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões de qualquer terceiro contratado.

**Parágrafo 7º:** No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

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

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

**Parágrafo 10:** Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

## **CAPÍTULO V – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS**

**Artigo 12** As atividades de custódia, tesouraria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, assim como as atividades de escrituração das Cotas do Fundo serão realizadas pelo próprio Administrador, sendo admitido, no entanto, que o Administrador contrate, a qualquer momento, terceiros devidamente habilitados para prestarem esses serviços.

**Artigo 13** Os serviços de distribuição de Cotas de cada emissão do Fundo, poderá ser prestado pelo Administrador ou poderão ser prestados por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente contratado pelo Administrador.

**Artigo 14** Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

## **CAPÍTULO VI – DOS OBJETIVOS DO FUNDO**

**Artigo 15** É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo VII abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos (i) nos Ativos Imobiliários, podendo se utilizar de alavancagem por meio de cessão de créditos imobiliários oriundos destes. Tais investimentos deverão ser rentabilizados mediante (a) pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, e/ou (b) aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo (b.1) da valorização dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos; (b.2) da alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos e/ou (b.3) da amortização de passivo decorrente de cessão de créditos oriundos dos Ativos Imobiliários, com recursos advindos de sua exploração, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

**Parágrafo 1º:** O Fundo poderá emitir novas Cotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, nos termos do item “ii”, parágrafo 1º, artigo 27, abaixo.

## **CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Artigo 16** O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição de Ativos Imobiliários. Os recursos restantes à aquisição de Ativos Imobiliários, serão investidos em Outros Ativos e utilizados para o pagamento de despesas do Fundo previstas no artigo 52, abaixo.

**Parágrafo 1º:** O Fundo poderá investir em imóveis gravados com ônus reais.

**Parágrafo 2º:** O Fundo poderá ceder a terceiros, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos imóveis, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários.

**Parágrafo 3º:** 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 nos itens I e II do §1º do artigo 20 da Instrução CVM nº 472/08.

**Artigo 17** Os Ativos Imobiliários representados por imóveis e que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser vendidos ou permutados pelo Administrador.

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

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

I – a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador ou de pessoas a eles ligadas;

II – a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de Imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador ou pessoas a ele ligadas;

III – a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV – a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador para prestação dos serviços abaixo referidos: (a) distribuição de cotas, exceto o da primeira distribuição de cotas do Fundo, (b) consultoria especializada, envolvendo as atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (d) formador de mercado para as cotas do Fundo.

V – a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08.

**Parágrafo 2º:** Consideram-se pessoas ligadas:

I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

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

III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

**Parágrafo 3º:** Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador.

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

## **CAPÍTULO VIII – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

**Artigo 20** Poderão constar do patrimônio do Fundo:

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

**Parágrafo 1º:** É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

**Parágrafo 2º:** Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- I - não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- II - não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam;
- e
- III - não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

**Parágrafo 3º:** Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de Laudo de Avaliação, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

**Artigo 21** Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deverá ser aplicada em Outros Ativos.

**Parágrafo 1º:** O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Outros Ativos, para atender suas necessidades de liquidez.

**Artigo 22** Não existe qualquer promessa do Fundo ou do Administrador acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

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

## CAPÍTULO IX – DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS E DA REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS, DESINVESTIMENTOS E REINVESTIMENTOS

**Artigo 24** O Fundo terá um Comitê de Investimentos, que terá as seguintes funções e atribuições com o intuito de auxiliar a gestão da carteira do Fundo:

I – Discutir metas e diretrizes de investimento do Fundo;

II – deliberar sobre as Propostas de Investimento e/ou sobre as Propostas de Desinvestimento, aprovando ou não as referidas propostas; e

III – dirimir questões relativas a conflitos de interesse relacionados às deliberações das Propostas de Investimento e de Desinvestimento, hipóteses em que o(s) membro(s) do Comitê de Investimentos que representa(m) a parte que possa estar envolvida no potencial conflito deve(m) se abster de votar.

**Artigo 25** O Comitê de Investimentos será composto por até 3 (três) membros, cujo mandato será de 02 (dois) anos, admitida a reeleição.

**Parágrafo 1º:** O Administrador convocará, na data de constituição do Fundo, a primeira Assembleia Geral de Cotistas para indicação e respectiva nomeação dos membros do Comitê de Investimentos, a serem indicados nos termos deste Artigo 25, devendo essa Assembleia Geral de Cotistas, inclusive, nomear o presidente do Comitê de Investimentos.

**Parágrafo 2º:** Na ocorrência de empate nas deliberações do Comitê de Investimentos, caberá ao presidente do Comitê de Investimentos o voto de desempate.

**Parágrafo 3º:** Os membros do Comitê de Investimentos serão nomeados em reunião do Comitê de Investimentos a ser especialmente convocada pelo Administrador para esse fim. Após cada nomeação. O Administrador disponibilizará a respectiva atualização, bem como a nova composição do Comitê de Investimentos.

**Parágrafo 4º:** Os membros do Comitê de Investimentos não receberão qualquer remuneração do Fundo pelo exercício de suas funções.

**Artigo 26** Caberá ao presidente do Comitê de Investimentos (i) conduzir as reuniões do Comitê de Investimentos, e (ii) nomear o secretário das reuniões do Comitê de Investimentos, dentre outras atribuições designadas neste Regulamento.

**Artigo 27** O Comitê de Investimentos se reunirá sempre que assim exigirem os interesses sociais do Fundo, mediante convocação de qualquer membro do Comitê de Investimentos, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias corridos para a primeira convocação e, de 2 (dois) dias corridos para a segunda convocação.

**Parágrafo 1º:** A convocação será realizada por qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelos membros do Comitê de Investimentos seja possível, e desde que o fim

pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail), sendo a convocação dispensada quando estiverem presentes à reunião todos os membros do Comitê de Investimentos. Ainda, admite-se que a segunda convocação da reunião do Comitê de Investimentos seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação.

**Parágrafo 2º:** As reuniões do Comitê de Investimentos serão validamente instaladas com o *quórum* de, no mínimo, maioria simples de seus membros votantes.

**Parágrafo 3º:** Cada membro do Comitê de Investimentos terá direito a 1 (um) voto nas deliberações do Comitê de Investimentos, sendo que as decisões serão tomadas em reunião por maioria simples dos membros integrantes do Comitê de Investimentos com direito a voto.

**Parágrafo 4º:** Todos os membros do Comitê de Investimentos deverão informar por escrito aos demais integrantes do Comitê de Investimentos e ao Administrador sobre qualquer situação ou potencial situação de conflito de interesses com o Fundo, imediatamente após tomar conhecimento dela, abstenendo-se de participar de quaisquer discussões que envolvam a matéria na qual tenham conflito.

**Parágrafo 5º:** Para o bom desempenho do Comitê de Investimentos, o Administrador enviará aos membros titulares do Comitê de Investimentos, com, no mínimo, 5 (cinco) dias corridos de antecedência, o material necessário à avaliação da ordem do dia de cada reunião do Comitê de Investimentos, desde que as pessoas que tiverem solicitado a convocação da reunião tenham disponibilizado tal matéria em tempo hábil.

**Parágrafo 6º:** O secretário de cada reunião do Comitê de Investimentos (i) lavrará a ata da respectiva reunião, a qual deverá ser obrigatoriamente assinada por todos os membros presentes à reunião; e (ii) disponibilizará cópia da ata ao Administrador em até 3 (três) Dias Úteis da data da realização da respectiva reunião. O Administrador deverá arquivar as atas de cada reunião do Comitê de Investimentos durante todo o prazo de vigência do Fundo.

**Artigo 28** Os membros do Comitê de Investimentos deverão manter as informações constantes de materiais para análise de investimento (potenciais ou realizados) do Fundo, que venham a ser a eles disponibilizadas, sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo (i) com o consentimento prévio e por escrito do Administrador, ou (ii) se obrigado por ordem expressas do Poder Judiciário, da CVM, ou qualquer outra autoridade administrativa constituída com poderes legais de fiscalização, sendo que, nestas hipóteses, o Administrador deverá ser informado por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação. Esta obrigação vigorará pelo prazo de 5 (cinco) anos após a liquidação do Fundo, salvo se prazos maiores forem determinados por lei ou acordados com as contrapartes dos investimentos feitos pelo Fundo, desde que tais prazos sejam comunicados por escrito aos membros do Comitê de Investimentos.

**Parágrafo Único:** Em caso de manifesta negligência ou comprovada má-fé por parte de qualquer membro do Comitê de Investimentos, ou de grave descumprimento das disposições deste Regulamento, o referido membro poderá ser destituído de suas funções por decisão da maioria dos demais membros do Comitê de Investimentos, devendo tal destituição ser imediatamente comunicada pelo presidente do Comitê de Investimentos, devendo ser convocada nova reunião nos termos do parágrafo 3º do artigo 25, acima, para a eleição de membro substituto.

**Artigo 29** O Administrador deverá enviar, com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, a cada membro do Comitê de Investimentos, para sua análise, relatórios contendo estudos e avaliações com relação às Propostas de Investimento e às Propostas de Desinvestimento, os quais deverá conter, sempre que possível, além dos comentários do Administrador acerca de cada proposta, os seguintes aspectos:

I – sumário executivo da Proposta de Investimento ou da Proposta de Desinvestimento, conforme o caso, e seu detalhamento;

II – principais aspectos imobiliários, societários e jurídicos referentes ao Ativo Imobiliário;

III – principais riscos identificados e respectivas estratégias ou medidas que possam mitigá-los, bem como considerações acerca da necessidade ou não de prestação de garantias adicionais, de qualquer natureza;

IV – cronograma físico-financeiro do investimento ou aquisição, no caso de desembolsos parcelados; e

V – relatório indicando que a Proposta de Investimento cumpre com os critérios previstos na Política de Investimento adotada pelo Fundo de que trata o Capítulo VIII deste Regulamento.

**Parágrafo 1º:** Uma vez aprovada a Proposta de Investimento ou de Desinvestimento pelo Comitê de Investimento, o Administrador deverá atuar, com a maior brevidade possível, o respectivo investimento ou desinvestimento objeto da referida proposta.

**Parágrafo 2º:** Os membros do Comitê de Investimentos poderão solicitar informações adicionais ao Administrador sobre o Fundo ou sobre as Propostas de Investimento e/ou de Desinvestimento, hipótese em que o Administrador estará obrigado a fornecê-las, desde que, cumulativamente: (i) tal membro do Comitê de Investimentos demonstre a necessidade de recebê-las, e (ii) o fornecimento de tais informações não onere excessivamente o Administrador, devendo a oneração excessiva, se houver, ser demonstrada pelo Administrador, em até 10 (dez) dias corridos contados da respectiva solicitação.

**Parágrafo 3º:** Alternativamente à realização da reunião com a presença física dos membros do Comitê de Investimentos, as decisões do Comitê de Investimentos poderão ser tomadas por meio de manifestação por escrito encaminhada aos demais membros do Comitê de Investimentos e para o Administrador, correspondendo cada manifestação por escrito que seja assinada por um membro do Comitê de Investimentos a um voto afirmativo do respectivo membro com relação à deliberação

estabelecida na referida manifestação por escrito. Uma cópia de toda e qualquer manifestação escrita dos membros do Comitê de Investimentos deverá ser arquivada pelo Administrador juntamente com todas as atas das reuniões do Comitê de Investimentos.

**Artigo 30:** Os Ativos Imobiliários e os Outros Ativos serão adquiridos, vendidos, alienados e/ou resgatados, bem como reinvestidos, conforme aplicável, pelo Fundo, observada a manifestação do Comitê de Investimentos, mediante análise das Propostas de Investimento e/ou Desinvestimento. Desta forma, os recursos captados com a emissão de Cotas, conforme forem sendo integralizados, poderão ficar, em um primeiro momento, aplicados nos Outros Ativos, até o momento em que o Fundo adquira os Ativos-Imobiliários.

**Parágrafo 1º:** O Administrador poderá, observada a Distribuição de Rendimentos, reinvestir os recursos desinvestidos em quaisquer Ativos Imobiliários e/ou em Outros Ativos.

## CAPÍTULO X – DOS FATORES DE RISCO

**Artigo 31** Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

**Parágrafo Único:** A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento:

### - Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:

**(i) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização:** O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros

resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) 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 (iii) 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 a setor imobiliário.

**(ii) Riscos de mercado:** Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

#### **- Riscos do Fundo:**

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

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

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

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

**(vii) Risco 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 do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539/13, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

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

**(ix) Risco de concentração da carteira do Fundo:** O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. 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.

**(x) Risco relativo à concentração e pulverização:** Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

**(xi) Risco de diluição da participação do Cotista:** O Fundo 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.

**(xii) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral:** Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos 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 podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

**(xiii) Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores:** É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) 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.

**(xiv) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação:** A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário 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 fundos de investimento imobiliário 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 Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- (i) cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- (ii) (a) o cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou (b) cujas Cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e
- (iii) 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.

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

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

#### **- Risco dos Ativos Imobiliários:**

**(xvii) Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários:** Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência

decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

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

**(xix) Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo:** A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

**(xx) 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 conseqüentemente do Fundo.

**(xxi) 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 conseqüentemente do Fundo.

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

**(xxiii) 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.

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

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

**(xxvi) Risco de Derivativos:** Com relação a determinados investimentos, o Fundo 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.

**(xxvii) Risco de Descontinuidade:** A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperavam ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou o Administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

**(xxviii) Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos Imobiliários:** Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) 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 ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Administrador 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:**

**(xxix) Risco de Conflito de Interesses:** Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

**- Outros Riscos:**

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

**Artigo 32** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da instituição responsável pela distribuição pública das Cotas, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

## **CAPÍTULO XI – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**Artigo 33** A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso “I” do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

**Parágrafo 1º:** Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo:

- I - tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- II - deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas, no âmbito de proposta realizada pelo Administrador;
- III - deliberar sobre a alteração deste Regulamento, ressalvada a hipótese prevista no Artigo 27, Parágrafo 2º deste Regulamento;
- IV - deliberar sobre a destituição e/ou substituição do Administrador, bem como sobre a escolha de seu substituto;
- V - deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI - deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;
- VII - deliberar sobre as eventuais reavaliações dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, que não as avaliações periódicas previstas na regulamentação aplicável;
- VIII - alteração do Prazo de Duração do Fundo;
- IX – deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- X - eleição e destituição do Representante dos Cotistas, bem como sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- XI - apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;

XII - deliberar sobre a alteração da Política de Investimento do Fundo;

XIII - aprovar os atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável; e

XIV – alteração da Taxa de Administração, observado o disposto no artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

**Parágrafo 2º:** Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada pelo Administrador, no prazo de 30 (trinta) dias contados da respectiva alteração, a necessária comunicação aos Cotistas.

**Artigo 34** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante a divulgação de edital de convocação em página da rede mundial de computadores, de acordo com a legislação aplicável.

**Parágrafo Único:** O Cotista que tiver interesse em receber correspondências por meio físico deve solicitar expressamente ao Administrador, ocasião em que os custos com o seu envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

**Artigo 35** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita (i) com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e (ii) com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária.

**Parágrafo 1º:** Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será divulgado novo anúncio de segunda convocação ou, caso aplicável, providenciado o envio de carta com aviso de recebimento aos Cotistas que assim tiverem solicitado, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

**Parágrafo 2º:** Para efeito do disposto no Parágrafo 2º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com o anúncio de primeira convocação ou carta, conforme o caso, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Artigo 29 acima.

**Parágrafo 3º:** Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, os anúncios, cartas ou correios eletrônicos (*e-mail*) endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

**Parágrafo 4º:** Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

**Parágrafo 5º:** O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, (i) em sua página na rede mundial de computadores e mantê-los lá até a sua realização; (ii) no Sistema

de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

**Parágrafo 6º:** Nas Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 5º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 63, inciso V, alíneas “a” a “c” do presente Regulamento, sendo que as informações referidas no art. 63, V, também deste Regulamento, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da referida Assembleia Geral de Cotistas.

**Artigo 36** A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Custodiante ou de Cotistas detentores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas, observados os procedimentos do Artigo 29 acima.

**Parágrafo 1º:** A convocação por iniciativa de Cotistas deve ser dirigida ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos respectivos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

**Parágrafo 2º:** Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, os detentores de Cotas que representem, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

**Parágrafo 3º:** O pedido de que trata o Parágrafo 2º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

**Parágrafo 4º:** O percentual de que trata o Parágrafo 2º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 5º:** Caso os Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 2º acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos no Parágrafo 5º do Artigo 29 deste Regulamento, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 3º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**Artigo 37** A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 1º:** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no parágrafo abaixo.

**Parágrafo 2º:** As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII do Parágrafo 1º do Artigo 27, acima dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, de Cotistas presentes que representem:

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

**Parágrafo 3º:** Os percentuais de que trata o Parágrafo 2º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável na respectiva Assembleias Geral de Cotistas que trate das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**Parágrafo 4º:** Nas matérias dispostas no Parágrafo 2º acima, o Administrador, pessoas ligadas, coligadas, controladas e controladoras, nos termos da legislação vigente, bem como seus respectivos sócios e parentes em 2º grau, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

**Parágrafo 5º:** Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo inscritos no registro de cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**Parágrafo 6º:** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

- I – o Administrador;
- II – os sócios, diretores e funcionários do Administrador;
- III – empresas ligadas ao Administrador, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV – os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e
- V – o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a Laudos de Avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- VI – o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

**Parágrafo 7º:** Não se aplica a vedação prevista no Parágrafo 6º acima, quando:

- I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV do Parágrafo 6º acima;
- II – no caso do inciso V do Parágrafo 6º acima, todos os subscritores das Cotas do Fundo forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o Laudo de Avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976; ou
- III - houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

**Artigo 38** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta, telex, telegrama, correio eletrônico (*e-mail*) ou fac-símile, ambos com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, observadas as formalidades previstas na legislação vigente.

**Parágrafo Único:** Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**Artigo 39** Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia Geral de Cotistas somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado, conforme o caso.

## **CAPÍTULO XII – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Artigo 40** A Assembleia Geral de Cotistas poderá nomear até 3 (três) Representante(s) dos Cotistas, com mandato unificado de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

**Parágrafo 1º:** A eleição do(s) Representante(s) dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas e que representem, no mínimo:

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

**Parágrafo 2º:** A destituição do Representante dos Cotistas será feita pela Assembleia Geral, nos termos do item X, do artigo 27, acima.

**Parágrafo 3º:** A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

**Artigo 41** Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I - ser Cotista;
- II - não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III - não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV – não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V – não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- VI – não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou

a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

**Artigo 42** Compete ao(s) Representante(s) dos Cotistas exclusivamente:

I – fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II – emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos da legislação vigente –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

III – denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrir, e sugerir providências úteis ao Fundo;

IV – analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

V – examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

VI – elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo por ele detida;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e

VII – exercer as atribuições descritas neste artigo 36 durante a liquidação do Fundo.

**Parágrafo 1º:** Pela representação dos Cotistas do Fundo, nela compreendidas as atividades acima descritas, o Fundo poderá pagar mensal e diretamente ao(s) Representante(s) dos Cotistas, pela prestação de serviços, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração que será definida na Assembleia Geral que o(s) elege(m).

**Parágrafo 2º:** O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do(s) Representante(s) dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do artigo 36, acima.

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

**Parágrafo 4º:** Os pareceres e opiniões do(s) Representante(s) dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do 39, acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

**Parágrafo 5º:** O(s) Representante(s) dos Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

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

**Parágrafo 7º:** O(s) Representante(s) dos Cotistas tem os mesmos deveres do Administrador nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

**Parágrafo 8º:** O(s) Representante(s) dos Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

**Artigo 43** Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger o(s) Representante(s) dos Cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 5º do Artigo 29 deverão incluir:

- I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 37 acima; e
- II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº472/08.

### **CAPÍTULO XIII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO**

**Artigo 44** O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento referente à emissão de Cotas.

**Parágrafo Único:** Desde que previamente aprovado pela Assembleia Geral, nos termos do item “ii”, parágrafo 1º, artigo 27, acima, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas do Fundo.

**Artigo 45:** As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

**Parágrafo 1º:** O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de Cotas, nos termos abaixo.

**Parágrafo 2º:** No âmbito da 1ª emissão de Cotas, serão emitidas até 200 (duzentas cotas) Cotas de série única, totalizando até R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

**Parágrafo 4º:** As Cotas serão objeto de oferta pública com dispensa de registro perante a CVM, por tratar-se de colocação de lote único e indivisível de valores mobiliários, nos termos do artigo 5º da Instrução CVM nº 400/03 e da Instrução nº 476/09 (“Oferta”), a qual será realizada e liderada diretamente pelo Administrador no âmbito da 1ª emissão de Cotas ou nas emissões subsequentes, mediante prévia aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, em regime de melhores esforços, podendo contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento e nos demais documentos a serem celebrados no âmbito da Oferta.

**Parágrafo 5º:** No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimento, que conterão todas as disposições referentes ao valor comprometido de cada Cotista em relação ao Fundo e à sua forma de integralização.

**Parágrafo 6º:** A integralização de Cotas pelos Cotistas, até o valor comprometido, deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento da chamada de capital a ser enviada pelo Administrador mediante o envio de correspondência com aviso de recebimento, telegrama com comunicação de entrega, fax ou correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento, observado o descrito no Compromisso de Investimento:

**Parágrafo 7º:** No âmbito da 1ª emissão de Cotas do Fundo, para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das Cotas, na(s) data(s) de liquidação será R\$ 100,00(cem reais) por Cota.

**Parágrafo 8º:** Na emissão de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

**Parágrafo 9º:** 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 pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

**Parágrafo 10º:** O Cotista que não fizer o pagamento nas condições previstas neste Regulamento, no Compromisso de Investimento ou no respectivo Boletim de Subscrição, conforme o caso, ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de seu débito, atualizado pelo IGP-M, *pro rata temporis*, e de uma multa mensal de 1% sobre o débito corrigido, cujo montante será revertido em favor do Fundo.

**Parágrafo 11º:** As Cotas poderão ser registradas para negociação, isolada ou conjuntamente, no módulo MDA e no Módulo CETIP21, administrados e operacionalizados pela B3.

**Artigo 46** As Cotas 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 do Fundo.

**Artigo 47** O valor patrimonial das Cotas, após a data de início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

**Artigo 48** Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pela maioria simples de votos dos Cotistas presentes, nos termos do Artigo 27, Parágrafo 1º, inciso II, deste Regulamento,

incluindo, mas não se limitando a, situações que possam requerer (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários de forma a manter seu valor econômico, (ii) a cobertura de eventuais contingências do Fundo, (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (iv) para aquisição de novos Ativos Imobiliários para o Fundo.

**Parágrafo 1º:** O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas ou (iv) outra metodologia definida na Assembleia Geral de Cotistas que vier a deliberar sobre referida emissão.

**Parágrafo 2º:** Os Cotistas do Fundo não terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas.

**Parágrafo 3º:** As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotistas, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 4º:** A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável, respeitando-se o quanto disposto no Artigo 38 e respectivos parágrafos, acima, deste Regulamento.

**Parágrafo 5º:** As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas, exceto por eventual ordem de pagamento de rendimentos, nos termos do Artigo 38 acima, e seus respectivos parágrafos, deste Regulamento.

**Parágrafo 6º:** Quando assim exigido pela legislação e regulamentação aplicáveis, a distribuição das Cotas deverá ser precedida do registro na CVM da correspondente oferta pública.

**Artigo 49** 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, do qual constarão, entre outras informações:

- I - nome e qualificação do subscritor;
- II - número de Cotas subscritas;
- III - preço de subscrição e valor total a ser integralizado;
- IV - condições para integralização de Cotas; e
- V – forma para realização das chamadas de capital.

**Artigo 50** 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.

**Artigo 51** A integralização das Cotas deverá ser feita nos termos do Boletim de Subscrição e Compromissos de Investimento (quando aplicável) em moeda corrente nacional ou em Ativos Imobiliários, em uma conta de titularidade do Fundo, e/ou (ii) Ativos Imobiliários, bem como em direitos reais sobre estes, nos termos dos artigos 11 e 12 da Instrução CVM nº 472/08, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

**Parágrafo 1º:** As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, as quais serão alocadas pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

**Parágrafo 2º:** A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

**Artigo 52** De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, as Cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

#### **CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO**

**Artigo 53** Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas deverão partilhar o patrimônio na proporção de suas respectivas participações, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

**Artigo 54** O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

**Artigo 55** O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

I - caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso “vi” do Parágrafo 1º do Artigo 27 deste Regulamento;

II - desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários;

III - descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas não nomeie instituição administradora habilitada para substituir o Administrador ou por qualquer motivo a Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim não seja instalada nos termos deste Regulamento; e

IV - demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

**Parágrafo 1º:** Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada e instalada para tal fim.

**Parágrafo 2º:** O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias após a conclusão da totalidade das vendas.

**Artigo 56** Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 49 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

**Artigo 57** Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou ainda na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas.

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

**Parágrafo 2º:** No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o Administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

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

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

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

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

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

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

## **CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO**

**Artigo 58** Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

I - a Taxa de Administração;

II - taxas, inclusive decorrentes de registros e de comunicações a órgãos reguladores, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

III - gastos com correspondência, comunicações, publicações e outros expedientes de interesse do Fundo, tais como registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e editais, formulários e informações periódicas previstos neste Regulamento ou na legislação pertinente;

IV - gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda e distribuição;

V - honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

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

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

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

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

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

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

**Parágrafo Único:** Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Quotistas.

**Artigo 59** Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

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

**Parágrafo Único:** Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas Cotas.

## **CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Artigo 60** O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

**Artigo 61** O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador.

**Artigo 62** As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente, o qual se encontra devidamente registrado na CVM.

**Parágrafo 1º:** Pela prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente fará jus à remuneração constante do respectivo contrato celebrado com o Administrador, em nome do Fundo, podendo ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

**Parágrafo 2º:** Anualmente, serão contratadas, pelo Administrador, às expensas do Fundo, avaliações econômico-financeiras dos Ativos Imobiliários do Fundo para atualização de seus valores.

## CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

**Artigo 63** Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

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

**Parágrafo 2º:** O Fundo poderá, a critério do Administrador, 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 do Fundo.

**Parágrafo 3º:** Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará a data base de tal apuração para fins de determinação dos Cotistas que farão jus ao recebimento, a data de pagamento, que deverá ser até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por Cota.

**Parágrafo 4º:** Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia do mês anterior ao da apuração do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

**Parágrafo 5º:** Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Outros Ativos, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Imobiliários e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

## CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

**Artigo 64** No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição.

**Parágrafo 1º:** Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

**Parágrafo 2º:** O Cotista do Fundo poderá obter maiores informações, bem como cópias dos documentos relativos ao Fundo na sede do Administrador.

**Artigo 65** O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, as informações contidas no item I do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, na forma do Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;

II – trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, as informações contidas no item II do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, na forma do Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;

III - até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou

extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de Cotistas ou desses contra a administração do Fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV - até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:

a) demonstração dos fluxos de caixa do período;

b) o relatório do Administrador, nos termos do §2º do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08;

V – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras;

b) o parecer do Auditor Independente; e

c) relatório do Administrador, na forma do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

IV - anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) Representante(s) dos Cotistas;

V - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e

VI – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

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

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

**Artigo 66** O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I – edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;

III – fatos relevantes;

IV – até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos da legislação vigente;

V – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;

VI – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo(s) Representante(s) dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso III do Artigo 59 acima.

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

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

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

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

II – na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e

III – na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

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

I – a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;

II – o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;

III – a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

IV – o atraso no andamento de obras dos Ativos Imobiliários que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;

V – contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;

VI – propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;

VII – a venda ou locação dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

VIII – alteração do Administrador;

IX – fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;



- X – alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;
- XI – cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- XII – desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
- XIII – emissão de cotas nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM nº 472/08.

**Artigo 67** A publicação de informações referidas neste Capítulo, bem como de todas as demais informações e documentos relativos ao Fundo, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

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

## CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES FINAIS

**Artigo 68** Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

**Artigo 69** O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM nº 472/08 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

**Parágrafo único:** As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM nº 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

**Artigo 70** Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

São Paulo, 01 de outubro de 2020

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

## **Anexo II – Regulamento Consolidado do Fundo**

*(Regulamento consolidado integralmente reproduzido nas páginas abaixo.)*

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO  
CORVUS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ/ME Nº 39.753.295/0001-02  
18 DE FEVEREIRO DE 2022**

Pelo presente instrumento particular **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários (“Administrador”), na qualidade de instituição administradora do **CORVUS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 39.753.295/0001-02 (“Fundo”), nos termos do “*Instrumento Particular de Constituição do Corvus – Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado em 01 de outubro de 2020 pela Administradora (“Instrumento de Constituição do Fundo”), considerando que, até a presente data o referido Fundo não iniciou suas atividades e não possui cotistas, **RESOLVE:**

1. Aprovar a alteração da denominação do Fundo para **LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**;
2. Aprovar o Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo I ao presente instrumento, o qual faz parte integrante deste;
3. Aprovar a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável, que serão objeto de oferta pública com dispensa de registro perante a CVM, por tratar-se de colocação de lote único e indivisível de valores mobiliários, nos termos do artigo 5º §1º, II da Instrução CVM nº 400/03 (“Oferta”). As demais características da Oferta são ora aprovadas nos termos do Suplemento constante no Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis. Conforme descrito no respectivo suplemento, a Administrador exercerá as funções de distribuidor das cotas do Fundo.

Sendo assim, assinam o presente instrumento, o Administrador declara e concordam que foi firmado e assinado digitalmente através da plataforma DocuSign® ([www.docusign.com.br](http://www.docusign.com.br)), acatando como válida a comprovação de autoria e integridade do presente instrumento oriunda de tal plataforma, ainda que utilizados certificados não emitidos pela ICP-Brasil.

São Paulo, 21 de fevereiro de 2022

---

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



**LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS**  
**CNPJ/ME Nº 39.753.295/0001-02**

**CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES**

**Artigo 1º** O LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**Parágrafo 1º:** Para fins do Código ANBIMA e das “Regras e Procedimentos do Código de Administração de Recursos de Terceiros”, o Fundo é classificado como “Híbrido”, “Gestão Ativa”.

**Parágrafo 2º:** Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

**“Administrador”:** VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88;

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

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

**“Ativos de Liquidez”:** São os seguintes ativos financeiros:

- (i) cotas de outros FII;
- (ii) letras hipotecárias (LH) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas;
- (iii) letras de crédito imobiliário (LCI) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas;
- (iv) letras imobiliárias garantidas (LIG) que possuem, no momento de sua aquisição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a “A-“ ou equivalente atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s;
- (v) cotas de fundos de investimento classificados como “Renda Fixa”, regulados pela instrução CVM 555/14, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na instrução CVM 472/08;
- (vi) títulos de emissão do BACEN;
- (vii) Certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancários (CDB), e;
- (viii) Operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

**“Ativos Alvo”:** aplicação em empreendimentos imobiliários, a critério do Administrador, conforme orientação do Consultor Imobiliário, e independentemente de deliberação em assembleia geral, mediante aquisição (a) Imóveis, (b) quaisquer direitos reais sobre Imóveis, (c) ações ou cotas de



**LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS****CNPJ/ME Nº 39.753.295/0001-02**

sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, (d) aquisição de cotas de FIP, que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre bens imóveis, (e) aquisição de cotas de outros FII; e (f) CRI 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, e (g) aquisição de demais valores mobiliários, desde que esses instrumentos permitam ao Fundo investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM e desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII.

“**Auditor Independente**”: Sociedade prestadora dos serviços de auditoria independente do Fundo;

“**BACEN**”: Banco Central do Brasil;

“**Boletim de Subscrição**”: é o Boletim de Subscrição de Cotas firmado por cada Cotista quando da subscrição de Cotas do Fundo de sua respectiva emissão, conforme abaixo especificado;

“**B3**”: B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.;

“**Código ANBIMA**”: Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimento;

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

“**Consultor Imobiliário**”: O Fundo terá como Consultor Imobiliário a LIFE INVESTMENTS LTDA, consultora imobiliária, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua General Mário Tourinha, nº 1805, sala 1901, Campina do Siqueira, CEP 80740-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 42.100.907/0001-72, que será responsável gestão, consultoria e assessoria técnica na análise das atividades relacionadas aos Ativos Alvo, de acordo com as regras e obrigações estabelecidas no *Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária*, celebrado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário.

“**Cotas**”: Frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural;

“**Cotistas**”: Investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo;

“**CRI**”: Certificados de recebíveis imobiliários, emitidos na forma de títulos de créditos nominativos escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na Lei nº 9.514/1997.

“**Custodiante**”: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto



**LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS****CNPJ/ME Nº 39.753.295/0001-02**

Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social;

“**CVM**”: Comissão de Valores Mobiliários - CVM;

“**Data da 1ª Integralização de Cotas**”: Data da primeira integralização de Cotas que deverá ser efetuada em moeda corrente nacional em uma conta de titularidade do Fundo ou em bens e direitos.

“**Dia Útil**”: Qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3;

“**Distribuição de Rendimentos**”: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 56, Parágrafo 1º, deste Regulamento;

“**Escriturador**”: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social;

“**FATCA**”: *Foreign Account Tax Compliance Act*

“**FII**”: Fundo de Investimento Imobiliário;

“**FIP**”: Fundo de Investimento em Participações;

“**Fundo**”: o **LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS**;

“**Gestora**”: a **CARAVELA CONSULTORIA E GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Rua General Mario Tourinho, nº 1.805, 19º andar, sala 1.901, cidade de Curitiba, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.530.561/0001-14;

“**IGP-M**”: Índice Geral de Preços – Mercado, da Fundação Getúlio Vargas;

“**Imóveis**”: Significam os imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre os imóveis ou forma de negócio permitido pela legislação e regulamentação aplicáveis (inclusive aqueles imóveis gravados com ônus reais), relacionados, preponderantemente, a empreendimentos imobiliários e demais ativos prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, incluindo projetos de *greenfield*, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, voltados para uso para quaisquer modalidades de uso, incluindo, sem limitação, residencial, comercial, logístico, industrial, centro de distribuições e/ou galpões, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, para desenvolvimento e construção e/ou posterior alienação, locação, inclusive, sem limitação, por meio de contrato na modalidade “built to suit” ou “sale and leaseback” na forma do artigo 54-A da Lei nº 8.245/91, arrendamento,



**LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS****CNPJ/ME Nº 39.753.295/0001-02**

inclusive de bens e direitos a eles relacionados, ou outras formas de negócio previstas na regulamentação aplicável.

“**Instrução CVM nº 400/03**”: a Instrução nº 400 de 29 de dezembro de 2003, e eventuais alterações posteriores;

“**Instrução CVM nº 472/08**”: a Instrução nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores;

“**Instrução CVM nº 476/09**”: a Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e suas alterações posteriores;

“**Instrução CVM nº 555/14**”: a Instrução nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e suas alterações posteriores;

“**Laudo de Avaliação**”: Laudo de avaliação que será elaborado por empresa especializada e independente responsável por realizar as avaliações dos imóveis integrantes da carteira do Fundo previstas neste Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08;

“**Lei 6.404/76**”: Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as Sociedades por Ações;

“**Lei nº 8.245/91**”: 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**”: a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências;

“**Mercado Secundário**”: qualquer ambiente de negociação pública de títulos e valores mobiliários no mercado secundário, tais como o ambiente de negociação organizado pela B3;

“**Outros Ativos**”: a) Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN; b) Cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Instrução CVM nº 555/14 e com liquidez diária; e/ou c) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária;

“**Patrimônio Líquido**”: Soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;

“**Perdas**”: Significam todas e quaisquer reivindicações, responsabilidades, julgamentos, despesas, perdas e danos diretos (incluindo, entre outros, os valores relativos a decisões judiciais, acordos e multas.



**LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS****CNPJ/ME Nº 39.753.295/0001-02**

**“Período de Distribuição”**: o período de distribuição de Cotas do Fundo, devidamente indicado neste Regulamento;

**“Política de Investimento”**: Política de Investimento adotada pelo Fundo de que trata o Capítulo VIII deste Regulamento;

**“Prazo de Duração”**: Indeterminado, conforme descrito no Artigo 1º deste Regulamento;

**“Regulamento”**: O presente regulamento do Fundo;

**“Resolução CVM nº 30/21”**: a Resolução nº 30, de 11 de maio de 2021, e suas alterações posteriores

**“Proposta de Desinvestimento”**: Qualquer proposta de desinvestimento para alienação de Ativos Alvo e/ou para a securitização do fluxo de recebíveis imobiliários oriundos de Ativos Alvo do Fundo;

**“Proposta de Investimento”**: Qualquer proposta de investimento para aquisição de Ativos Alvo;

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

**“Público Alvo”**: Exclusivamente a investidores qualificados, nos termos do Artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21 até que (i) o Fundo seja objeto de oferta pública nos termos da instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400/03, ou (ii) até que o Fundo apresente prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM nº 476/09, a partir de quando o fundo será destinado a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor;

**“Taxa de Administração”**: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 8º deste Regulamento;

**Parágrafo 2º**: Até que (i) o Fundo seja objeto de oferta pública nos termos da instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400/03, ou (ii) até que o Fundo apresente prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM nº 476/09, as cotas de emissão do Fundo apenas poderão ser negociadas entre investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9ºB da Instrução CVM nº 539/13, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476/09.

**Parágrafo 3º**: Enquanto for destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, o Fundo:

I - admite a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de Cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos, observado o disposto no Capítulo XIV deste Regulamento;



**LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS****CNPJ/ME Nº 39.753.295/0001-02**

- II - dispensa a elaboração de prospecto de oferta pública de distribuição;
- III - dispensa a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição;
- IV - dispensa a elaboração de laudo de avaliação para integralização de Cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia Geral de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito;
- V - pode prever a existência de classes de cotas com direitos ou características especiais quanto à ordem de preferência no pagamento dos rendimentos periódicos, no reembolso de seu valor ou no pagamento do saldo de liquidação do fundo; e
- VI - pode prever a existência de classes de cotas com distintos critérios quanto à fixação da Taxa de Administração e de eventual taxa de performance, definindo suas respectivas bases de cálculo.

**CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO**

**Artigo 2º** As atividades de administração do Fundo serão exercidas pelo Administrador, que será responsável também pelas atividades de custódia, controladoria e escrituração das Cotas do Fundo.

**Parágrafo 1º:** O Administrador é instituição financeira participante aderente ao FATCA com Global Intermediary Identification Number (“GIIN”) W9WKQW.00000.SP.076.

**Parágrafo 2º:** Compete ao Administrador, conforme a orientação do Consultor Imobiliário, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto e Política de Investimentos, bem como exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

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

I - providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio único e exclusivo do Fundo;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
- c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;



**LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS****CNPJ/ME Nº 39.753.295/0001-02**

- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

II - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
- b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, do(s) Representante(s) dos Cotistas e dos demais prestadores de serviços previstos nos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08 que, eventualmente, venham a ser contratados.

III - celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

IV - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

V - custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em Período de Distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;

VI - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;

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

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

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

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

XI - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;

XII - solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo;

XIII - deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos da legislação vigente; e



**LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS****CNPJ/ME Nº 39.753.295/0001-02**

XIV – informar à CVM a Data da 1ª Integralização de Cotas, no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

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

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

I - usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;

II - omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;

III - adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e

IV - tratar de forma não equitativa os Cotistas.

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

**Artigo 4º** É vedado ao Administrador no exercício de suas funções e utilizando os recursos do Fundo:

I - receber depósito em sua conta corrente;

II - conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

III - contrair ou efetuar empréstimo;

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

V - aplicar no exterior os recursos captados no País;

VI - aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

VII - vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries;

VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

**LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS****CNPJ/ME Nº 39.753.295/0001-02**

IX – sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos do parágrafo 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas, ou entre o Fundo e o empreendedor do empreendimento imobiliário;

X - constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XI - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;

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

XIII – realizar operações com derivativos, observado o Artigo 20, Parágrafo 1º, abaixo; e

XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

**Parágrafo 1º:** A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

**Parágrafo 2º:** O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

**Parágrafo 3º:** As disposições previstas no inciso IX do caput serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

**Artigo 5º** Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

**Artigo 6º** O Administrador, conforme recomendação da Gestora e orientação do Consultor Imobiliário, será o responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Alvo, competindo-lhe, conforme as orientações recebidas pela Gestora e pelo Consultor Imobiliário, selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os Ativos Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento e as orientações do Consultor Imobiliário.



**LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS****CNPJ/ME Nº 39.753.295/0001-02**

**Parágrafo 1º:** Cabe, ainda, ao Administrador, conforme recomendação da Gestora e orientação do Consultor Imobiliário, realizar a gestão profissional dos Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os referidos Outros Ativos, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.

**Parágrafo 2º:** Caberá ao Administrador, conforme recomendação da Gestora e orientação do Consultor Imobiliário, a decisão sobre a aplicação de recursos do Fundo (enquanto não investido em Ativos Alvo ou distribuído aos Cotistas) em Outros Ativos.

**Artigo 7º** Cabe ao Administrador, sempre conforme recomendação da Gestora e orientação do Consultor Imobiliário, a realização das seguintes atividades:

I - Originação, análise, estruturação e diligência de investimentos em Ativos Alvo e Outros Ativos para o Fundo;

II - Assinatura de todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Ativos Alvo e Outros Ativos, em nome do Fundo;

III - Gerenciamento de processos relacionados à securitização de créditos imobiliários oriundos de Ativos Alvo do Fundo, a ser executada por meio de terceiros contratados pelo Fundo;

IV - Monitoramento de investimentos do Fundo em Ativos Alvo e em Outros Ativos;

V - Execução de estratégias de desinvestimento relacionadas a Ativos Alvo e Outros Ativos detidos pelo Fundo;

VI - Elaboração de propostas de investimento, reinvestimento e/ou desinvestimento relacionadas a Ativos Alvo e/ou Outros Ativos para discussão interna, entre os membros de sua equipe;

VII - Elaboração e envio aos Cotistas de relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhes relativos a ativos e passivos integrantes da carteira do Fundo;

VIII - Realização de propostas de emissão de novas Cotas, sujeitas à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas;

IX - Votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Alvo e Outros Ativos detidos pelo Fundo, sempre no melhor interesse dos Cotistas e emvidando máximos esforços para na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor ao Fundo.

**CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**

**Artigo 8º** O Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão e controladoria de ativos e passivos, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a



**LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS****CNPJ/ME Nº 39.753.295/0001-02**

regulamentação vigente, uma remuneração equivalente a até 1,5% (um vírgula cinco por cento) ao ano calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculado e provisionada todo Dia Útil à razão de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos), observado o pagamento mínimo de R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais) que deverá ser corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA, que será composta da **Taxa de Administração Específica**, de **Taxa de Gestão** e da **Taxa de Consultoria** (em conjunto, a "**Taxa de Administração**").

**Parágrafo 1º:** Pelos serviços de administração, controladoria, contabilidade, tesouraria, do Fundo e de suas Cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma remuneração equivalente ao montante escalonado a seguir do patrimônio líquido do Fundo, respeitado o mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) ( "Taxa de Administração Específica"):

Valor Contábil do Patrimônio Líquido do Fundo	Taxa de Administração Específica
Até R\$ 350.000.000,00	0,30% a.a.
De R\$ 350.000.000,01 até R\$ 600.000.000,00	0,25% a.a.
De R\$ 600.000.000,01 até R\$ 1 bilhão	0,23% a.a.
Acima de R\$ 1 bilhão	0,20% a.a.

**Parágrafo 2º:** Pela prestação dos serviços de consultoria imobiliária ao Fundo, o Consultor Imobiliário fará jus a uma remuneração equivalente a 1,50% a.a. (um inteiro e cinquenta centésimos por cento ao ano) subtraído do percentual aplicável na tabela acima devido ao Administrador ("Taxa de Consultoria") e da Taxa de Gestão.

**Parágrafo 3º:** Excepcionalmente, pelos trabalhos prestados até o início do fundo, o Consultor Imobiliário fará jus a uma remuneração única e extraordinária de até 3% do Patrimônio Líquido do Fundo, a ser apurado pela Gestora e pago pelo Fundo ao Consultor Imobiliário em até 10 (dez) dias úteis do encerramento da 1ª Emissão de Cotas do Fundo.

**Parágrafo 4º:** Adicionalmente à Taxa de Consultoria, o Consultor Imobiliário fará jus a título de participação nos resultados, a uma Taxa de Performance equivalente a 20% (vinte por cento) do rendimento que exceder o Benchmark do Fundo, qual seja, a variação do DI acumulado, em cada período de apuração semestral. A taxa de performance será calculada e apropriada diariamente e paga semestralmente, em até 2 (dois) dias úteis após o encerramento de cada período de apuração pelo método do ativo ("Taxa de Performance").

**Parágrafo 5º:** Adicionalmente à Taxa de Administração, a Gestora fará jus a remuneração mensal equivalente a R\$12.000,00 (doze mil reais) ("Taxa de Gestão").

**Parágrafo 6º:** Adicionalmente, será devido ao Escriturador, pela prestação dos serviços de escrituração das cotas do Fundo, R\$1.000,00 (mil reais) mensais caso o Fundo seja exclusivo ou R\$2.000,00 (dois mil reais) mensais acrescidos do custo por cotista, conforme faixa escalonada constante nas regras de valores da tabela abaixo ("Taxa de Escrituração" e em conjunto com a Taxa de Administração Específica, Taxa de Consultoria, Taxa de Performance e com a Taxa de Gestão, "Taxa de Administração"):



**LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS**  
**CNPJ/ME Nº 39.753.295/0001-02**

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

Quando aplicável, os valores acima serão acrescidos de:

- 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);
- Cadastro de cotistas no sistema de escrituração da Administradora, custo unitário de R\$ 5,00 por cadastro, nos casos em que as cotas forem escriturais;
- Envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente, custo individual de R\$ 0,50, acrescido de custos de postagens; e
- Custo adicional mensal de R\$ 500,00 por classe de cotas (a partir da 3ª classe).

**Parágrafo 7º:** Caso seja necessária a contratação de banco liquidante para o Fundo, a ele será devida a remuneração de R\$1.200,00 (mil e duzentos reais) mensais, ficando certo que esta última remuneração só será paga caso as Cotas do Fundo sejam listadas na B3 (“Taxa de Custódia”).

**Parágrafo 8º:** O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo ao Consultor Imobiliário, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

**Parágrafo 9º:** A Taxa de Administração será provisionada diariamente à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e será devida mensalmente, sendo a primeira parcela devida no último Dia Útil do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas e as demais no último Dia Útil dos meses subsequentes.

**Artigo 9º** Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal ou Assembleia Geral, às quais seja exigida a presença física, será devida uma remuneração adicional ao Administrador, equivalente à R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho por profissional do Administrador dedicado a tais atividades, limitados ao montante de R\$ 2.000,00 por reunião formal e/ou Assembleia Geral, salvo situações previamente alinhadas com o Consultor Imobiliário ou Gestor.

**Artigo 10** O Fundo não possui taxa de ingresso e saída, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de distribuição primária quando da emissão de Cotas pelo Fundo, cujos recursos serão utilizados para arcar com as despesas de referida emissão de Cotas e remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização emissões de Cotas do Fundo, incluindo o coordenador líder.



**LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS****CNPJ/ME Nº 39.753.295/0001-02****CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR**

**Artigo 11** Sem prejuízo do disposto nos artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472/08, o Administrador e/ou o Consultor Imobiliário será(ão) substituído(s) nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de renúncia ou de seu descredenciamento perante a CVM, conforme aplicável, nos termos deste Capítulo.

**Parágrafo 1º:** Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, o Administrador deverá convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a eleição de seu substituto ou a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia, sendo certo que referida Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou descredenciamento do Administrador ou pela CVM.

**Parágrafo 2º:** Em caso de renúncia do Consultor Imobiliário, o Administrador deverá deliberar sobre eventual convocação de Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a eleição de seu substituto, sendo certo que, se o Administrador entender não ser necessária ou conveniente a eleição de um substituto ao Consultor Imobiliário, o Fundo seguirá suas atividades sem a necessidade de contratação de um novo consultor especializado, tornando-se o Administrador responsável pelas obrigações e atividades anteriormente desempenhadas pelo Consultor Imobiliário.

**Parágrafo 3º:** Caso a Assembleia Geral de Cotistas referida acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo administrador eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá convocar nova Assembleia Geral para nova eleição ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação do Fundo ou incorporação do Fundo por outro fundo de investimento.

**Parágrafo 4º:** Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação de que trata a parte final do item acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até conclusão da liquidação do Fundo.

**Parágrafo 5º:** O Contrato de Consultoria Imobiliária prevê a possibilidade de rescisão pelo Consultor Imobiliário, no caso de inadimplemento contratual pelo Fundo. Dessa forma, em casos de inadimplemento pelo Fundo ao Contrato de Consultoria Imobiliária, o Consultor Imobiliário, conforme o caso, deverá enviar notificação ao Fundo para que este sane o inadimplemento no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento de referida notificação.

**Parágrafo 6º:** A Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar pela destituição do Consultor Imobiliários com ou sem Justa Causa (conforme abaixo definido). Nas hipóteses de destituição sem



**LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS****CNPJ/ME Nº 39.753.295/0001-02**

Justa Causa (conforme abaixo definido) do Consultor Imobiliário permanecerá o Fundo obrigado a realizar o pagamento ao Consultor Imobiliário do equivalente a: (i) 24 (vinte e quatro) vezes a média da Taxa de Administração que o Consultor Imobiliário, calculado com base na média das parcelas da Taxa de Administração pagas pelo Fundo ao Consultor Imobiliário; e (ii) a pagar Taxa de Performance referente aos resultados que vierem a ser obtidos pelo Fundo nos 60 (sessenta) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição (conforme aplicável), sendo certo que referida Taxa de Performance será paga apenas ao Consultor imobiliário que tenha sido substituído, não havendo quaisquer pagamentos a serem realizados ao novo gestor a título de Taxa de Performance no período ora previsto. Caso a destituição ou substituição do Consultor se dê por Justa Causa, o Consultor receberá a Taxa de Administração e Taxa de Performance, se houverem, devidas até a data da sua destituição ou substituição, de forma proporcional ao respectivo período de apuração.

**Parágrafo 7º:** Para fins deste Regulamento “Justa Causa” significa a prática ou constatação de atos, omissões ou situações, por parte do Consultor Imobiliário, com comprovada má-fé, culpa grave, dolo ou desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do Contrato de Consultoria Imobiliária, ou da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, exceto nos casos em que tal descumprimento tenha sido sanado pelo Consultor Imobiliário, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data do recebimento de notificação a respeito do descumprimento..

**Parágrafo 8º:** O Contrato de Consultoria Imobiliária prevê que o Fundo indenizará e manterá indene o Consultor Imobiliário de e contra Perdas incorridas pelo Consultor Imobiliário, contanto que: (i) essas Perdas decorram das, ou sejam relacionados aos serviços prestados pelo Consultor Imobiliário ao Fundo, incluindo, entre outras, as atividades relacionadas aos Ativos Alvo; e (ii) tais Perdas não tenham surgido como resultado (a) da comprovada má conduta, culpa grave ou dolo pelo Consultor Imobiliário; ou (b) da violação da legislação e normas aplicáveis, incluindo regulamentos obrigatórios emitidos pela CVM ou deste Regulamento; ou (c) de qualquer evento definido como Justa Causa, sendo resguardado ao Fundo o direito de regresso para reaver eventuais Perdas..

**Parágrafo 9º:** A não substituição do Administrador: (i) em até 90 (noventa) dias contados da data da renúncia, destituição ou do descredenciamento; ou (ii) em até 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral, sendo certo que, no caso do item (ii) o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

**Parágrafo 10:** O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, ou o término do prazo indicado no item acima, o que ocorrer primeiro.

**Parágrafo 11:** Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à



## LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

CNPJ/ME Nº 39.753.295/0001-02

transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos Imóveis e demais direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

**Parágrafo 12:** No caso de renúncia do Administrador, este continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada pro rata temporis até a data em que deixar de exercer suas funções, nos termos da regulamentação aplicável.

**Parágrafo 13:** No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

### CAPÍTULO V – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

**Artigo 12** As atividades de custódia, tesouraria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, assim como as atividades de escrituração das Cotas do Fundo serão realizadas pelo próprio Administrador, sendo admitido, no entanto, que o Administrador contrate, a qualquer momento, terceiros devidamente habilitados para prestarem esses serviços.

**Artigo 13** Os serviços de distribuição de Cotas de cada emissão do Fundo, poderá ser prestado pelo Administrador ou poderão ser prestados por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente contratado pelo Administrador.

**Artigo 14** Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

### CAPÍTULO VI – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

**Artigo 15** É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo VII abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos nos Ativos Alvo, podendo se utilizar de alavancagem por meio de cessão de créditos imobiliários oriundos destes, sendo permitido adicionalmente o investimento em Outros Ativos.

### CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

**Artigo 16** O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição de Ativos Alvo, conforme orientação do Consultor Imobiliário. Os recursos restantes à aquisição de Ativos Alvo, serão investidos em Outros Ativos e utilizados para o pagamento de despesas do Fundo previstas no artigo 51, abaixo.

**Parágrafo 1º:** O Fundo poderá investir em imóveis gravados com ônus reais, conforme orientação do Consultor Imobiliário.



**LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS****CNPJ/ME Nº 39.753.295/0001-02**

**Parágrafo 2º:** O Fundo poderá ceder a terceiros, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos imóveis, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Alvo.

**Parágrafo 3º:** 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 nos itens I e II do §1º do artigo 20 da Instrução CVM nº 472/08.

**Artigo 17** Os Ativos Alvo representados por imóveis e que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser vendidos ou permutados pelo Administrador, conforme orientação do Consultor Imobiliário.

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

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

I - a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador ou de pessoas a eles ligadas;

II - a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de Imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador ou pessoas a ele ligadas;

III - a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV - a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador para prestação dos serviços abaixo referidos: (a) distribuição de cotas, exceto o da primeira distribuição de cotas do Fundo, (b) consultoria especializada, envolvendo as atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (d) formador de mercado para as cotas do Fundo.

V - a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08.

**Parágrafo 2º:** Consideram-se pessoas ligadas:

I - a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II - a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno



**LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS****CNPJ/ME Nº 39.753.295/0001-02**

do Administrador, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III - parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

**Parágrafo 3º:** Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador.

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

**CAPÍTULO VIII – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

**Artigo 20** Poderão constar do patrimônio do Fundo:

I - Ativos Alvo; e

II – Outros Ativos.

**Parágrafo 1º:** É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

**Parágrafo 2º:** Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

I - não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

II - não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

III - não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

**Artigo 21** Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Alvo, deverá ser aplicada em Outros Ativos.

**Parágrafo Único:** O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Outros Ativos, para atender suas necessidades de liquidez.

**Artigo 22** Não existe qualquer promessa do Fundo ou do Administrador acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.



**LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS****CNPJ/ME Nº 39.753.295/0001-02**

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

**Parágrafo Único:** O Administrador, conforme orientação do Consultor Imobiliário, poderá, observada a Distribuição de Rendimentos, reinvestir os recursos desinvestidos em quaisquer Ativos Alvo e/ou em Outros Ativos.

**CAPÍTULO IX – DOS FATORES DE RISCO**

**Artigo 24** Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

**Parágrafo Único:** A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento:

**- Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:**

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



**LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS****CNPJ/ME Nº 39.753.295/0001-02**

utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) 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 (iii) 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 a setor imobiliário.

**(ii) Riscos de mercado:** Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

**- Riscos do Fundo:**

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

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

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



**LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS****CNPJ/ME Nº 39.753.295/0001-02**

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

**(vii) Risco 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 do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30/21, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

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

**(ix) Risco de concentração da carteira do Fundo:** O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Alvo. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Alvo derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. 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.



---

**LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS**  
**CNPJ/ME Nº 39.753.295/0001-02**

**(x) Risco relativo à concentração e pulverização:** Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

**(xi) Risco de diluição da participação do Cotista:** O Fundo 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.

**(xii) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral:** Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos 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 podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

**(xiii) Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores:** É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) 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.

**(xiv) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação:** A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário 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 fundos de investimento imobiliário 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

**LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS****CNPJ/ME Nº 39.753.295/0001-02**

declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- (i) cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- (ii) (a) o cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou (b) cujas Cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e
- (iii) 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.

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

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

**- Risco dos Ativos Alvo:**

**(xvii) Riscos relacionados aos Ativos Alvo:** Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência



**LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS****CNPJ/ME Nº 39.753.295/0001-02**

decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos Ativos Alvo 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 Alvo acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Alvo, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

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

**(xix) Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo:** A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

**(xx) Risco de reclamações de terceiros:** Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

**(xxi) Risco de despesas extraordinárias:** O Fundo, como proprietário dos Ativos Alvo, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

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

**(xxiii) 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.



**LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS****CNPJ/ME Nº 39.753.295/0001-02**

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

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

**(xxvi) Risco de Derivativos:** Com relação a determinados investimentos, o Fundo 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.

**(xxvii) Risco de Descontinuidade:** A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperavam ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou o Administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

**(xxviii) Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos Alvo:** Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) 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 ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Administrador 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.



**LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS****CNPJ/ME Nº 39.753.295/0001-02****- Riscos Referentes à Primeira Emissão:**

**(xxix) Risco de Conflito de Interesses:** Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

**- Outros Riscos:**

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

**Artigo 25** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da instituição responsável pela distribuição pública das Cotas, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

**CAPÍTULO X – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**Artigo 26** A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso “I” do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

**Parágrafo 1º:** Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo:

- I - tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- II - deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas, no âmbito de proposta realizada pelo Administrador;
- III - deliberar sobre a alteração deste Regulamento, ressalvada a hipótese prevista no Artigo 26, Parágrafo 2º deste Regulamento;
- IV - deliberar sobre a destituição e/ou substituição do Administrador, bem como sobre a escolha de seu substituto;
- V - deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI - deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;
- VII - deliberar sobre as eventuais reavaliações dos Ativos Alvo e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, que não as avaliações periódicas previstas na regulamentação aplicável;
- VIII - alteração do Prazo de Duração do Fundo;
- IX - deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- X - eleição e destituição do Representante dos Cotistas, bem como sua remuneração, se houver, e

**LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS****CNPJ/ME Nº 39.753.295/0001-02**

aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;  
XI - apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;

XII - deliberar sobre a alteração da Política de Investimento do Fundo;

XIII - aprovar os atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável; e

XIV - alteração da Taxa de Administração, observado o disposto no artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

**Parágrafo 2º:** Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada pelo Administrador, no prazo de 30 (trinta) dias contados da respectiva alteração, a necessária comunicação aos Cotistas.

**Artigo 27** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante a divulgação de edital de convocação em página da rede mundial de computadores, de acordo com a legislação aplicável.

**Parágrafo Único:** O Cotista que tiver interesse em receber correspondências por meio físico deve solicitar expressamente ao Administrador, ocasião em que os custos com o seu envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

**Artigo 28** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita (i) com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e (ii) com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária.

**Parágrafo 1º:** Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será divulgado novo anúncio de segunda convocação ou, caso aplicável, providenciado o envio de carta com aviso de recebimento aos Cotistas que assim tiverem solicitado, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

**Parágrafo 2º:** Para efeito do disposto no Parágrafo 1º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com o anúncio de primeira convocação ou carta, conforme o caso, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Artigo 28 acima.

**Parágrafo 3º:** Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, os anúncios, cartas ou correios eletrônicos (*e-mail*) endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.



**LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS****CNPJ/ME Nº 39.753.295/0001-02**

**Parágrafo 4º:** Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

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

**Parágrafo 6º:** Nas Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 5º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 63, inciso V, alíneas “a” a “c” do presente Regulamento, sendo que as informações referidas no art. 63, V, também deste Regulamento, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da referida Assembleia Geral de Cotistas.

**Artigo 29** A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Custodiante ou de Cotistas detentores de Cotas que representem, no mínimo, 5%(cinco por cento) do total das Cotas emitidas, observados os procedimentos do Artigo 28 acima.

**Parágrafo 1º:** A convocação por iniciativa de Cotistas deve ser dirigida ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos respectivos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

**Parágrafo 2º:** Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, os detentores de Cotas que representem, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

**Parágrafo 3º:** O pedido de que trata o Parágrafo 2º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

**Parágrafo 4º:** O percentual de que trata o Parágrafo 2º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 5º:** Caso os Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 2º acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos no Parágrafo 5º do Artigo 28 deste Regulamento, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo



**LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS****CNPJ/ME Nº 39.753.295/0001-02**

previsto no Parágrafo 3º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**Artigo 30** A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 1º:** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no parágrafo abaixo.

**Parágrafo 2º:** As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII do Parágrafo 1º do Artigo 26, acima dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, de Cotistas presentes que representem:

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

II - metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

**Parágrafo 3º:** Os percentuais de que trata o Parágrafo 2º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável na respectiva Assembleias Geral de Cotistas que trate das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**Parágrafo 4º:** Nas matérias dispostas no Parágrafo 2º acima, o Administrador, pessoas ligadas, coligadas, controladas e controladoras, nos termos da legislação vigente, bem como seus respectivos sócios e parentes em 2º grau, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

**Parágrafo 5º:** Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo inscritos no registro de cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**Parágrafo 6º:** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

I – o Administrador;

II - os sócios, diretores e funcionários do Administrador;

III - empresas ligadas ao Administrador, seus sócios, diretores e funcionários;

IV - os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e

V – o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a Laudos de Avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

VI - o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

**Parágrafo 7º:** Não se aplica a vedação prevista no Parágrafo 6º acima, quando:

**LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS****CNPJ/ME Nº 39.753.295/0001-02**

I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV do Parágrafo 6º acima;

II - no caso do inciso V do Parágrafo 6º acima, todos os subscritores das Cotas do Fundo forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o Laudo de Avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976; ou

III - houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

**Artigo 31** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta, telex, telegrama, correio eletrônico (*e-mail*) ou fac-símile, ambos com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, observadas as formalidades previstas na legislação vigente.

**Parágrafo Único:** Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**Artigo 32** Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia Geral de Cotistas somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado, conforme o caso.

**CAPÍTULO XI – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Artigo 33** A Assembleia Geral de Cotistas poderá nomear até 3 (três) Representante(s) dos Cotistas, com mandato unificado de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

**Parágrafo 1º:** A eleição do(s) Representante(s) dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas e que representem, no mínimo:

I - 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II - 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

**Parágrafo 2º:** A destituição do Representante dos Cotistas será feita pela Assembleia Geral, nos termos do item X, do artigo 26, acima.

**Parágrafo 3º:** A função de Representante dos Cotistas é indelegável.



**LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS****CNPJ/ME Nº 39.753.295/0001-02**

**Artigo 34** Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I - ser Cotista;

II - não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III - não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV - não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

V - não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

VI - não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

**Artigo 35** Compete ao(s) Representante(s) dos Cotistas exclusivamente:

I - fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II - emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas - exceto se aprovada nos termos da legislação vigente -, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

III - denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrir, e sugerir providências úteis ao Fundo;

IV - analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

V - examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

VI - elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo por ele detida;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e

VII - exercer as atribuições descritas neste artigo 35 durante a liquidação do Fundo.

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



**LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS****CNPJ/ME Nº 39.753.295/0001-02**

**Parágrafo 2º:** O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do(s) Representante(s) dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do artigo 35, acima.

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

**Parágrafo 4º:** Os pareceres e opiniões do(s) Representante(s) dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do 39, acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

**Parágrafo 5º:** O(s) Representante(s) dos Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

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

**Parágrafo 7º:** O(s) Representante(s) dos Cotistas tem os mesmos deveres do Administrador nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

**Parágrafo 8º:** O(s) Representante(s) dos Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

**Artigo 36** Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger o(s) Representante(s) dos Cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 5º do Artigo 28 deverão incluir:

- I - declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 34 acima; e
- II - as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº472/08.

**CAPÍTULO XII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO**

**Artigo 37** O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento referente à emissão de Cotas.



**LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS****CNPJ/ME Nº 39.753.295/0001-02**

**Parágrafo Único:** Desde que previamente aprovado pela Assembleia Geral, nos termos do item “ii”, parágrafo 1º, artigo 26, acima, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas do Fundo.

**Artigo 38:** As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

**Parágrafo 1º:** O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de Cotas, nos termos abaixo.

**Parágrafo 2º:** A 1ª emissão de Cotas do Fundo, será realizada nos termos do suplemento constante no Anexo a este Regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização. Nos termos do artigo 15, inciso VI, da Instrução CVM nº 472/08, no âmbito da 1ª emissão de Cotas, serão emitidas até 4.270.000 (quatro milhões e duzentos e setenta mil cotas) Cotas, ao custo unitário de R\$ 10,00 na data de emissão, totalizando até R\$ 42.700.000,00 (quarenta e dois milhões e setescentos mil reais).

**Parágrafo 3º:** As Cotas serão objeto de ofertas, observado que no âmbito da respectiva oferta, o Administrador e Consultor Imobiliário, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas de emissão do Fundo, poderão estabelecer a possibilidade de subscrição parcial das Cotas da respectiva oferta, nos termos de cada suplemento.

**Parágrafo 4º:** No âmbito da 1ª emissão, as Cotas serão objeto de oferta pública com dispensa de registro perante a CVM, por tratar-se de colocação de lote único e indivisível de valores mobiliários, nos termos do artigo 5º da Instrução CVM nº 400/03 (“Oferta”), a qual será realizada e liderada diretamente pelo Administrador no âmbito da 1ª emissão de Cotas. As demais ofertas de Cotas serão objeto de oferta pública perante a CVM, nos termos da Instrução nº 400 ou pela Instrução nº 476/09, a qual será realizada e liderada diretamente pelo Administrador ou por terceiros contratados desde que devidamente habilitados para prestar tais serviços, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento e nos demais documentos a serem celebrados no âmbito da respectiva oferta.

**Parágrafo 5º:** No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição que conterá disposições referente ao valor subscrito de cada Cotista em relação ao Fundo e sua forma de integralização.

**Parágrafo 6º:** No âmbito da 1ª emissão de Cotas do Fundo, para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das Cotas, na(s) data(s) de liquidação será R\$ 10,00(dez reais) por Cota.

**Parágrafo 7º:** Na emissão de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.



**LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS****CNPJ/ME Nº 39.753.295/0001-02**

**Parágrafo 8º:** 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 pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

**Parágrafo 9º:** As Cotas poderão ser liquidadas perante a B3 e admitidas à negociação em mercado organizado por meio dos sistemas operados pela B3, sendo que as transferências deverão cumprir as disposições e os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3. O Administrador deverá tomar todas as providências necessárias para o registro e a operacionalização da negociação das Cotas no mercado organizado por meio dos sistemas operados pela B3, conforme solicitado pelo Consultor Imobiliário.

**Artigo 39** As Cotas 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 do Fundo.

**Artigo 40** O valor patrimonial das Cotas, após a data de início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

**Artigo 41** O Fundo poderá emitir novas Cotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, nos termos do item “ii”, parágrafo 1º, artigo 26, abaixo. Sem prejuízo à deliberação de emissão de novas cotas pela Assembleia Geral, o Administrador, conforme recomendação do Consultor Imobiliário, poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas do Fundo em instrumento particular do Administrador, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, desde que respeitado o montante máximo de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) de Patrimônio Líquido do Fundo (“Capital Autorizado”).

**Parágrafo 1º:** O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas ou pelo Consultor Imobiliário, no caso de Capital Autorizado e fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas ou (iv) outra metodologia definida na Assembleia Geral de Cotistas que vier a deliberar sobre referida emissão.

**Parágrafo 2º:** As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotistas, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.



**LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS****CNPJ/ME Nº 39.753.295/0001-02**

**Parágrafo 3º:** A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável, respeitando-se o quanto disposto neste Artigo e respectivos parágrafos, acima.

**Parágrafo 4º:** As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas,

**Parágrafo 5º:** Quando assim exigido pela legislação e regulamentação aplicáveis, a distribuição das Cotas deverá ser precedida do registro na CVM da correspondente oferta pública.

**Artigo 42** No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que especificará as condições de integralização, e que será autenticado pelo Administrador do qual constarão, entre outras informações:

- I - nome e qualificação do subscritor;
- II - número de Cotas subscritas;
- III - preço de integralização e valor total a ser integralizado;
- IV - condições para integralização de Cotas.

**Artigo 43** As Cotas deverão ser distribuídas até o final do Período de Distribuição indicado em cada contrato de distribuição, nos termos da regulamentação aplicável a tal distribuição.

**Artigo 44** A integralização das Cotas deverá ser feita nos termos do Boletim de Subscrição em moeda corrente nacional ou em bens e direitos, em uma conta de titularidade do Fundo, e/ou (ii) Ativos Alvo, bem como em direitos reais sobre estes, nos termos dos artigos 11 e 12 da Instrução CVM nº 472/08, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

**Parágrafo 1º:** As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, as quais serão alocadas pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

**Parágrafo 2º:** A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

**Artigo 45** De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, as Cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

**CAPÍTULO XIII – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO**

**LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS****CNPJ/ME Nº 39.753.295/0001-02**

**Artigo 46** Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas deverão partilhar o patrimônio na proporção de suas respectivas participações, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

**Artigo 47** O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

**Artigo 48** O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

I - caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso “vi” do Parágrafo 1º do Artigo 26 deste Regulamento;

II - desinvestimento de todos os Ativos Alvo;

III - descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas não nomeie instituição administradora habilitada para substituir o Administrador ou por qualquer motivo a Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim não seja instalada nos termos deste Regulamento; e

IV - demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

**Parágrafo 1º:** Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Alvo a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada e instalada para tal fim.

**Parágrafo 2º:** O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias após a conclusão da totalidade das vendas.

**Artigo 49** Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 48 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

**Artigo 50** Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou ainda na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas.

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



**LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS****CNPJ/ME Nº 39.753.295/0001-02**

estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

**Parágrafo 2º:** No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o Administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

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

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

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

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

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

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

**CAPÍTULO XIV – DOS ENCARGOS DO FUNDO**

**LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS****CNPJ/ME Nº 39.753.295/0001-02**

**Artigo 51** Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- I - a Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
- II - taxas, inclusive decorrentes de registros e de comunicações a órgãos reguladores, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III - gastos com correspondência, comunicações, publicações e outros expedientes de interesse do Fundo, tais como registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e editais, formulários e informações periódicas previstos neste Regulamento ou na legislação pertinente;
- IV - gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda e distribuição;
- V - honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI - comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII - honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- IX - gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- X - gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI - taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII - honorários da empresa de avaliação e demais gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08;
- XIII - gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XIV - taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso; e
- XV - honorários e despesas relacionadas às atividades exercida pelo(s) Representante(s) dos Cotistas.

**Parágrafo Único:** Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Quotistas.

**Artigo 52** Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

- I - pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo acima;



**LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS****CNPJ/ME Nº 39.753.295/0001-02**

II - pagamento de rendimentos aos Cotistas;

III - pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e

IV - formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

**Parágrafo Único:** Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas Cotas.

**CAPÍTULO XV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Artigo 53** O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

**Artigo 54** O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador.

**Artigo 55** As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente, o qual se encontra devidamente registrado na CVM.

**Parágrafo 1º:** Pela prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente fará jus à remuneração constante do respectivo contrato celebrado com o Administrador, em nome do Fundo, podendo ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

**Parágrafo 2º:** Anualmente, serão contratadas, pelo Administrador, às expensas do Fundo, avaliações econômico-financeiras dos Ativos Alvo do Fundo para atualização de seus valores.

**CAPÍTULO XVI – DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS**

**Artigo 56** Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

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

**Parágrafo 2º:** O Fundo poderá, a critério do Administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de

**LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS****CNPJ/ME Nº 39.753.295/0001-02**

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 do Fundo.

**Parágrafo 3º:** Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará a data de pagamento, que deverá ser até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por Cota.

**Parágrafo 4º:** Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia do mês anterior ao da apuração do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

**Parágrafo 5º:** Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Alvo, 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 Alvo e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

**CAPÍTULO XVII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS**

**Artigo 57** No ato de seu ingresso no Fundo, o Administrador disponibilizará, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento em sua página na internet bem como no site da CVM, na página do Fundo, devendo o Cotista expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição.

**Parágrafo 1º:** Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Alvo.

**Parágrafo 2º:** O Cotista do Fundo poderá obter maiores informações, bem como cópias dos documentos relativos ao Fundo na sede do Administrador.

**Artigo 58** O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;

II – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;



**LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS****CNPJ/ME Nº 39.753.295/0001-02**

III - anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

- a) as demonstrações financeiras;
- b) o relatório do Auditor Independente; e
- c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

IV - anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) Representante(s) dos Cotistas;

V - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e

VI - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

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

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

**Artigo 59** O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I - edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;

III - fatos relevantes;

IV - até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos da legislação vigente;

V - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;

VI - em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo(s) Representante(s) dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso III do Artigo 58 acima.

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

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

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



---

**LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS**  
**CNPJ/ME Nº 39.753.295/0001-02**

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

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

- I - a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- II - o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- III - a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Ativos Alvo de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- IV - o atraso no andamento de obras dos Ativos Alvo que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- V - contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- VI - propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- VII - a venda ou locação dos Ativos Alvo de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- VIII - alteração do Administrador;
- IX - fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- X - alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;
- XI - cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- XII - desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
- XIII - emissão de cotas nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM nº 472/08.

**Artigo 60** A publicação de informações referidas neste Capítulo, bem como de todas as demais informações e documentos relativos ao Fundo, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

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

## **CAPÍTULO XVIII – DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Artigo 61** Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

---

**LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS**  
**CNPJ/ME Nº 39.753.295/0001-02**

**Artigo 62** O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM n.º 472/08 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

**Parágrafo Único:** As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM n.º 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

**Artigo 63** Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

São Paulo, 18 de fevereiro de 2022

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



LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS  
CNPJ/ME Nº 39.753.295/0001-02

SUPLEMENTO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

<b>Montante Inicial de Cotas da Primeira Emissão:</b>	Até R\$ 42.700.000,00 (quarenta e dois milhões e setescentos mil reais).
<b>Quantidade de Cotas a serem emitidas na Primeira Emissão:</b>	Até 4.270.000 (quatro milhões duzentos e setenta mil cotas).
<b>Valor Unitário das Cotas:</b>	R\$10,00 (dez reais).
<b>Preço de Subscrição e Emissão das Cotas:</b>	R\$10,00 (dez reais).
<b>Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Primeira Emissão das Cotas:</b>	2.150.000 (dois milhões cento e cinquenta mil) Cotas, que representam R\$ 21.500.000 (vinte e um milhões e quinhentos mil reais).
<b>Montante Mínimo por investidor:</b>	R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), equivalente a 20.000 (vinte mil) Cotas.
<b>Número de Classes:</b>	Cotas única.
<b>Forma de Distribuição das Cotas:</b>	Oferta pública com dispensa de registro perante a CVM, por tratar-se de colocação de lote único e indivisível de valores mobiliários, nos termos do artigo 5º da Instrução CVM nº 400/03
<b>Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas:</b>	As Cotas poderão ser integralizadas (i) em moeda corrente à vista ou (ii) por meio da integralização das cotas representando a totalidade do capital da Maragogi Serviços Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 05.004.685/0001-68.
<b>Tipo de Distribuição:</b>	Oferta pública com dispensa de registro perante a CVM, por tratar-se de



**LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS**  
**CNPJ/ME Nº 39.753.295/0001-02**

	colocação de lote único e indivisível de valores mobiliários, nos termos do artigo 5º da Instrução CVM nº 400/03
<b>Público Alvo:</b>	Investidores Profissionais, conforme definidos pelo art. 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
<b>Período de Colocação:</b>	Até 6 meses a partir da Data de Primeira Integralização de Cotas, podendo ser prorrogada a critério do Coordenador.
<b>Negociação e Custódia das Cotas:</b>	Cotas efetivamente integralizadas poderão ser admitidas à negociação e somente poderão ser transferidas e negociadas em mercado organizado por meio dos sistemas operados pela B3
<b>Coordenador Líder:</b>	GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3400 –10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62.

