

# HABITAT II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 30.578.417/0001-05

administrado pela

## VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, São Paulo - SP

e gerido pela

**HABITAT**  
CAPITAL PARTNERS

## HABITAT CAPITAL PARTNERS ASSET MANAGEMENT LTDA.

CNPJ nº 30.186.560/0001-43

Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.460, conjunto 43, Vila Olímpia, São Paulo - SP

Perfazendo o montante total de, inicialmente,

**R\$200.000.000,00**  
(duzentos milhões de reais)

Código ISIN nº BRHABTCTF001

Código de Negociação na B3: [ ]

Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa - Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários



O **HABITAT II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), administrado e representado pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Administrador"), está realizando sua 1ª (primeira) emissão ("Emissão") de inicialmente, 2.000.000 (duas milhões) de cotas ("Cotas"), todas nominativas e escriturais, em classe e série única, que compreende a distribuição pública primária das Cotas, perfazendo o valor total de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme definidas neste Prospecto) eventualmente emitidas, a ser realizadas nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta").

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** ("XP Investimentos" ou "Coordenador Líder"), com a participação de outras instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores Não Institucionais (conforme definidos neste Prospecto) ("Corretoras Concomitadas"), em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta", observado o Plano de Distribuição (conforme definido neste Prospecto). A Oferta não contará com esforços de colocação das Cotas no exterior.

No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta (conforme definidos neste Prospecto) deverá adquirir a quantidade, mínima, de 250 (duzentas e cinquenta) Cotas, considerando o Preço de Emissão, equivalente a R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) ("Aplicação Mínima Inicial").

Será adotado o Procedimento de Alocação, organizado pelo Coordenador Líder, no Brasil, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Cotas do Lote Adicional a serem eventualmente emitidas, conforme o caso ("Procedimento de Alocação"). Poderá participar do Procedimento de Alocação os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Adicional). O Investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas - O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário", na página 100 deste Prospecto.

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 400.000 (quatrocentos mil) Cotas adicionais nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas ("Cotas do Lote Adicional"), a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de realização do Procedimento de Alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que haja a subscrição e integralização de, no mínimo, 500.000 (quinhentas mil) Cotas ("Captação Mínima"). Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada. Para mais informações acerca da "Distribuição Parcial", veja a seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Distribuição Parcial", nas páginas 69 a 70 deste Prospecto.

A constituição do Fundo foi aprovada nos termos do "Instrumento Particular de Constituição do VX XIII - Fundo de Investimento Imobiliário" ("Instrumento de Constituição"), datado de 16 de maio de 2018 e registrado no dia 18 de maio de 2018, sob o nº 2.155.350, perante o 10º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

O "Regulamento do HABITAT II - Fundo de Investimento Imobiliário" ("Regulamento") foi aprovado nos termos do "Instrumento de Alteração do Habitat II - Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado em 13 de junho de 2019. A Emissão, a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram aprovados nos termos do "Instrumento Particular de Primeira Alteração do VX XIII - Fundo de Investimento Imobiliário" ("Ato do Administrador"), celebrado em 07 de maio de 2019 e registrado no dia 09 de maio de 2019, sob o nº 2.180.076, perante o 10º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sendo o Fundo regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O objetivo do Fundo é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (a) CRIs, observados o Limite de Concentração e os Critérios de Elegibilidade previstos na Política de Investimentos (conforme abaixo definido); e (b) Ativos de Liquidez, observado o disposto na Política de Investimentos. Para mais informações acerca do Fundo veja a seção "Sumário do Fundo", nas páginas 43 a 54 deste Prospecto.

O Fundo é administrado pelo Administrador habilitado para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, ou outro que venha a substituí-lo, observado o disposto no Regulamento.

O Fundo é gerido ativamente pela **Habitat Capital Partners Asset Management Ltda.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.460, conjunto 43, Vila Olímpia, CEP 04.548-005, inscrita no CNPJ nº 30.186.560/0001-43 ("Gestor"), habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 16.477, de 12 de julho de 2018 ou outro que venha a substituí-lo, observado o disposto no "Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Fundos de Investimento", celebrado entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor ("Contrato de Gestão"), e no Regulamento.

As Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3. Será admissível o recebimento de reservas a partir da data a ser indicada no Aviso ao Mercado (conforme definido neste Prospecto) e neste Prospecto, para subscrição das Cotas, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do período de distribuição.

O pedido de análise da Oferta foi requerido junto a CVM em 10 de maio de 2019. A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei nº 6.385/76"), da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis aos CVMs.

Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em atendimento ao disposto no "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros" vigente a partir de 02 de janeiro de 2019.

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11 (conforme definida neste Prospecto). O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo. Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco", nas páginas 86 a 102 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 86 A 102 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES QUE LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR, OU COM QUALQUER MECANISMO DE SEGURO AOS INVESTIDORES, OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC.

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

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM. O REGISTRO DA OFERTA E A AUTORIZAÇÃO PARA VENDA DAS COTAS DESTES FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DO GESTOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA VIABILIDADE, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS E É CONCEDIDO SEGUNDO CRITÉRIOS FORMAIS DE LEGALIDADE.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES PROSPECTO PRELIMINAR QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTES PROSPECTO PRELIMINAR E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O TRATAMENTO APLICÁVEL AOS COTISTAS, QUANDO DA AMORTIZAÇÃO DE SUAS COTAS, SERÁ O MAIS BENEFÍCIO DENTRE OS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA VIGENTE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO E AO FUNDO NA PRESENTE DATA, VIDE SEÇÃO "TRATAMENTO TRIBUTÁRIO", NAS PÁGINAS 103 A 106 DESTES PROSPECTO.

AS COTAS OBJETO DA OFERTA NÃO CONTAM COM CLASSIFICAÇÃO REALIZADA POR AGENCIA CLASSIFICADORA DE RISCOS.

Este Prospecto Preliminar está disponível nos endereços e páginas da rede mundial de computadores da CVM, da B3, do Coordenador Líder, do Administrador e do Fundos.net, indicados na seção "Identificação do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, dos Assessores Legais, do Escritor e do Auditor Independente", nas páginas 55 a 56 deste Prospecto. Mais informações sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, ao Administrador, ao Gestor, à CVM e à B3 nos endereços indicados na seção "Identificação do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, dos Assessores Legais, do Escritor e do Auditor Independente", nas páginas 55 a 56 deste Prospecto Preliminar.

COORDENADOR LÍDER



GESTOR

**HABITAT**  
CAPITAL PARTNERS

ADMINISTRADOR



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

<b>DEFINIÇÕES</b> .....	5
<b>CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO</b> .....	21
<b>SUMÁRIO DA OFERTA</b> .....	23
<b>PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO</b> .....	38
<b>SUMÁRIO DO FUNDO</b> .....	43
<b>CARACTERÍSTICAS DO FUNDO</b> .....	43
Base Legal.....	43
Objeto do Fundo .....	43
Forma de Condomínio .....	43
Prazo .....	43
Público-Alvo.....	43
Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor.....	43
Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços.....	44
Distribuição de Resultados .....	45
Da Administração do Fundo .....	45
Da Utilização dos Recursos do Fundo .....	45
Demonstrações financeiras .....	46
<b>MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NO BRASIL</b> .....	46
<b>POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO</b> .....	47
Política de Investimento .....	47
Estratégia de Investimento.....	48
Panorama do Financiamento imobiliário no Brasil .....	52
<b>PRINCIPAIS FATORES DE RISCO DO FUNDO</b> .....	54
<b>IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DOS ASSESSORES LEGAIS, DO ESCRITURADOR E DO AUDITOR INDEPENDENTE</b> .....	55
<b>INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS</b> .....	60
Autorização.....	60
Fundo .....	60
Número da Emissão .....	60
Valor Total da Emissão .....	60
Quantidade de Cotas.....	60
Cotas do Lote Adicional.....	60
Preço de Emissão .....	61
Taxa de Saída.....	61
Taxa de Performance.....	61
Aplicação Mínima Inicial.....	61
Data de Emissão .....	62
Forma de Subscrição e Integralização .....	62
Distribuição, Negociação e Custódia .....	62

Colocação e Procedimento de Distribuição .....	62
Público Alvo da Oferta.....	62
Pessoas Vinculadas.....	63
Procedimento de Alocação .....	63
Plano de Distribuição .....	64
Oferta Não Institucional.....	65
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional.....	67
Oferta Institucional .....	68
Critério de Colocação da Oferta Institucional .....	68
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional .....	69
Distribuição Parcial.....	69
Prazo de Colocação.....	70
Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Cotas.....	70
Formador de Mercado.....	70
Alocação e Liquidação Financeira .....	71
Inadequação da Oferta a Certos Investidores da Oferta.....	71
Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta.....	72
<b>CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA .....</b>	<b>74</b>
<b>CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO .....</b>	<b>75</b>
Regime de Colocação.....	75
Comissionamento.....	75
Condições Precedentes.....	76
Cópia do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão ao Contrato de Distribuição .....	81
Data de Liquidação.....	81
<b>CUSTOS ESTIMADOS DE DISTRIBUIÇÃO .....</b>	<b>82</b>
<b>RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES .....</b>	<b>83</b>
<b>RELACIONAMENTO ENTRE O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER .....</b>	<b>83</b>
<b>RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E O COORDENADOR LÍDER .....</b>	<b>83</b>
<b>RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR (ESCRITURADOR E CUSTODIANTE) E O COORDENADOR LÍDER.....</b>	<b>84</b>
<b>DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....</b>	<b>85</b>
<b>FATORES DE RISCO .....</b>	<b>86</b>
<b>FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO MERCADO E AO AMBIENTE</b>	
<b>MACROECONÔMICO .....</b>	<b>86</b>
<i>Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de FII.....</i>	<i>86</i>
<i>Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.....</i>	<i>87</i>
<i>Risco tributário relacionado a CRI, LH e LCI.....</i>	<i>87</i>
<i>Liquidez Reduzida das Cotas.....</i>	<i>88</i>
<i>Fatores Macroeconômicos Relevantes.....</i>	<i>88</i>
<i>Riscos de mercado.....</i>	<i>88</i>

<i>O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem causar um efeito adverso relevante no Fundo</i> .....	89
<i>A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Ativos Alvo e seus resultados</i> .....	89
<i>Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário</i> .....	90
<i>Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras</i> .....	90
<i>Riscos de alterações nas práticas contábeis</i> .....	91
<i>Risco sistêmico e do setor imobiliário</i> .....	91
<i>Demais riscos jurídicos</i> .....	92
<b>FATORES DE RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO</b> .....	<b>92</b>
<i>Risco de crédito dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo</i> .....	92
<i>Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos dos créditos que lastreiam os CRI</i> .....	92
<i>Risco de execução das garantias eventualmente atreladas aos CRI</i> .....	93
<i>Risco da marcação a mercado</i> .....	93
<i>Risco operacional</i> .....	93
<i>Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento</i> .....	94
<i>Riscos relativos à rentabilidade e aos ativos do Fundo</i> .....	94
<i>Riscos de despesas extraordinárias</i> .....	94
<i>Riscos relativos a decisões judiciais e administrativas desfavoráveis</i> .....	95
<i>Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento nos Ativos Alvo</i> .....	95
<i>Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido</i> .....	95
<i>Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital</i> .....	96
<i>Risco de Pulverização de Cotistas e Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas</i> .....	96
<i>Risco relativo à concentração de Cotistas</i> .....	96
<i>Risco relativo às novas emissões</i> .....	96
<i>Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante</i> .....	96
<i>A importância do Gestor</i> .....	97
<i>Risco de governança</i> .....	97
<i>Risco relativo ao Estudo de Viabilidade</i> .....	97
<i>Risco relativo à Inexistência de Ativos que se enquadrem na Política de Investimento</i> .....	97
<i>Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento</i> .....	98
<i>Inexistência de garantia de eliminação de riscos</i> .....	98
<i>Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo</i> .....	98
<i>Risco de desapropriação e de sinistro</i> .....	98
<i>Risco das contingências ambientais</i> .....	99
<i>Risco relacionado à aquisição de imóveis</i> .....	99

<b>FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS .....</b>	<b>100</b>
<i>Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Valor Total da Emissão.....</i>	<i>100</i>
<i>Risco de não concretização da Oferta .....</i>	<i>100</i>
<i>O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover a redução da liquidez das Cotas no mercado secundário.....</i>	<i>100</i>
<i>Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta .....</i>	<i>100</i>
<i>Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta.....</i>	<i>100</i>
<i>Eventual descumprimento por quaisquer das Corretoras Consorciadas de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Reserva e boletins de subscrição feitos perante tais Corretoras Consorciadas. ....</i>	<i>101</i>
<i>Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição.....</i>	<i>101</i>
<i>Riscos do desempenho passado não indicar possíveis resultados futuros .....</i>	<i>101</i>
<i>Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções .....</i>	<i>102</i>
<b>TRATAMENTO TRIBUTÁRIO .....</b>	<b>103</b>
<i>Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo.....</i>	<i>103</i>
<i>Tributação aplicável ao Fundo.....</i>	<i>106</i>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>107</b>
<b>ANEXO I – Instrumento de Constituição do Fundo.....</b>	<b>109</b>
<b>ANEXO II – Ato do Administrador .....</b>	<b>177</b>
<b>ANEXO III– Regulamento do Fundo .....</b>	<b>241</b>
<b>ANEXO IV– Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 .....</b>	<b>295</b>
<b>ANEXO V – Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 ..</b>	<b>299</b>
<b>ANEXO VI– Estudo de Viabilidade .....</b>	<b>303</b>

## DEFINIÇÕES

No âmbito do presente Prospecto Preliminar, serão consideradas as definições abaixo descritas, sendo que as expressões definidas ao longo deste Prospecto Preliminar encontram-se abaixo consolidadas. Com relação ao presente Prospecto Preliminar, devem-se adotar por referência, e de forma subsidiária, as demais definições constantes da Instrução CVM nº 472/08 e do Regulamento:

“Administrador”, “Custodiante” e “Escriturador”	<b>VÓRTX Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.</b> , com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, instituição responsável pela administração e representação do Fundo.
“ANBIMA”	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“Anúncio de Encerramento”	Anúncio de encerramento da Oferta, o qual será elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM nº 400/03 e divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.net, administrado pela B3.
“Anúncio de Início”	Anúncio de início da Oferta, o qual será elaborado nos termos dos artigos 23, parágrafo 2º e 52 da Instrução CVM nº 400/03, divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.net, administrado pela B3.
“Aplicação Mínima Inicial”	250 (duzentas e cinquenta) Cotas, considerando o Preço de Emissão, equivalente a R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais).
“Apresentações para Potenciais Investidores”	Apresentações para potenciais investidores ( <i>Roadshow</i> e/ou <i>one-on-ones</i> ), a serem realizadas após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização deste Prospecto aos Investidores da Oferta.
“Assembleia Geral de Cotistas”	Assembleia geral de Cotistas do Fundo
“Assessores Legais”	O Assessor Legal do Coordenador Líder e o Assessor Legal do Administrador e do Gestor, quando referidos em conjunto.
“Assessor Legal do Coordenador Líder”	<b>Stocche, Forbes, Filizzola, Clápis, Passaro, Meyer e Refinetti Advogados</b> , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 10º andar, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob nº 15.176.391/0001-77.

**“Assessor Legal do Administrador e do Gestor”**

**Cepeda Advogados**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 100, 10º andar, CEP 04534-000, inscrito no CNPJ sob nº 05.849.371/0001-66.

**“Ativos”**

Significa os Ativos de Liquidez e os Ativos Alvo, quando considerados em conjunto.

**“Ativos Alvo”**

Os CRIs (conforme abaixo definido) emitidos por Securitizadoras Qualificadas, a serem adquiridos pelo Fundo a critério do Gestor, observados os Critérios de Elegibilidade e o Limite de Concentração (conforme abaixo definidos).

**“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 possuam, 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 nº 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 nº 472/08 e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título;
- (vi) títulos de emissão do BACEN;
- (vii) CRIs lastreados em créditos imobiliários originados a partir de imóveis corporativos, desde que possuam, cumulativamente, no momento de sua aquisição: (a) classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela *Standard&Poors*, Fitch ou Moody’s; (b) valor do saldo devedor do crédito em relação ao valor de avaliação do imóvel (*Loan To Value*) máximo de 75% (setenta e cinco por cento);



(viii) certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário (CDB); e

(ix) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

**“Ato do Administrador”**

“Instrumento Particular de Primeira Alteração do VX XIII – Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado em 07 de maio de 2019 e registrado no dia 09 de maio de 2019, sob o nº 2.180.076, perante o 10º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, o qual aprovou a Emissão, a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros.

**“Auditor Independente”**

**BDO RCS Auditores Independentes - Sociedade Simples**, inscrita no CNPJ sob o n.º 54.276.936/0001.79, com sede na Rua Major Quedinho, nº 90, 5º andar, Consolação, CEP 01050-030, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

**“Aviso ao Mercado”**

Aviso ao mercado da Oferta, o qual será elaborado nos termos dos artigos 53 da Instrução CVM nº 400/03, divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.net, administrado pela B3.

**“BACEN”**

Banco Central do Brasil.

**“B3”**

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

**“Brasil”**

República Federativa do Brasil.

**“Captação Mínima”**

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 500.000 (quinhentas mil) Cotas.

**“Capital Autorizado”**

Capital autorizado do Fundo, sem considerar o Valor Total da Emissão e o volume em reais equivalente às Cotas do Lote Adicional, no montante máximo de R\$800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais), podendo ser emitido pelo Fundo mediante orientação do Gestor e sem a necessidade de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

<b>“CDI”</b>	Certificado de Depósito Interbancário.
<b>“CNPJ”</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Economia.
<b>“Condições Precedentes”</b>	Sob pena de rescisão, e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas observado o disposto no Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), a exclusivo critério do Coordenador Líder, até a data de concessão do registro da Oferta pela CVM, conforme identificadas na seção “Contrato de Distribuição – Condições Precedentes”, nas páginas 76 a 81 deste Prospecto.
<b>“Código ANBIMA”</b>	“Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros” vigente a partir de 02 de janeiro de 2019.
<b>“Código Civil”</b>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<b>“Comissionamento”</b>	Remuneração devida ao Coordenador Líder pelo desempenho das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, conforme identificadas na seção “Contrato de Distribuição – Comissionamento”, nas páginas 75 a 76 deste Prospecto.
<b>“Contrato de Distribuição”</b>	“Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas do HABITAT II - Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado, em 14 de junho de 2019, entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Gestor e o Coordenador Líder.
<b>“Contrato de Gestão”</b>	“Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Fundos de Investimento”, celebrado em 11 de junho de 2019 entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor.
<b>“Coordenador Líder” ou “XP Investimentos”</b>	<b>XP Investimentos Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários S.A.</b> , instituição financeira, com endereço na cidade de São Paulo e estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78.

<b>“Corretoras Consorciadas”</b>	Outras instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores Não Institucionais.
<b>“Cotas”</b>	Inicialmente, até 2.000.000 (duas milhões) de Cotas da presente Emissão, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.
<b>“Cotas do Lote Adicional”</b>	Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas do Lote Adicional, nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de realização do Procedimento de Alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.
<b>“Cotistas”</b>	Os titulares das Cotas.
<b>“CPF”</b>	Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia.
<b>“CRI”</b>	Certificados de recebíveis imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na Lei nº 9.514/1997.
<b>“Critério de Colocação da Oferta Institucional”</b>	Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das

perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

**“Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”**

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% (dez por cento) das Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Cotas. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.

**“Critérios de Elegibilidade”**

Os Critérios de Elegibilidade aplicáveis à aquisição ou manutenção da aplicação em determinado CRI (exceto em relação àqueles considerados expressamente como Ativos de Liquidez), este deverá atender aos seguintes critérios de elegibilidade, conforme definidos no artigo 15, parágrafo 1º do Regulamento:

- (i) ter sido emitido por Securitizadora Qualificada;
- (ii) a liquidação das operações deverá ocorrer em instituições autorizadas pelo BACEN/CVM;
- (iii) tenha sido estabelecido ao CRI um regime fiduciário por um agente fiduciário independente;
- (iv) os créditos imobiliários que lastreiam a emissão do CRI deverão ser pulverizados, obedecendo o limite máximo de 20% (vinte por cento) por devedor;

(v) para as operações estruturadas com coobrigação do cedente, as seguintes características devem ser respeitadas:

- a. *Loan to Value* máximo de 60% (sessenta por cento);
- b. alienação de imóveis ou das cotas da empresa desenvolvedora do projeto;
- c. os Projetos possuam os respectivos registros de incorporação ou loteamento na matrícula do imóvel, conforme aplicável, e as vendas das unidades ou lotes tenham sido iniciadas; razão de garantia geral mínima de 110% (cem por cento) (valor presente fluxo futuro/saldo devedor do CRI);
- d. razão de garantia de fluxo mensal mínima de 110% (cento e dez por cento) (fluxo mensal/parcela de pagamento (PMT) do CRI); e
- e. fundo de reserva de ao menos 02 (duas) parcelas de pagamentos (PMT's) do CRI, caso sejam pagamentos periódicos.

(vi) para as operações de cessão sem coobrigação (*True Sale*), as seguintes características devem ser respeitadas:

- a. *Loan to Value* máximo de 80% (oitenta por cento);
- b. unidade entregue, com “TVO” ou “Habite-se” emitidos; e
- c. alienação fiduciária do imóvel.

**“CVM”**

Comissão de Valores Mobiliários.

**“Data de Emissão”**

Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas será a Data de Liquidação.

**“Data de Liquidação”**

Data da liquidação física e financeira dos pedidos de subscrição das Cotas, que se dará na data prevista na seção “Cronograma Estimado da Oferta”, na página 74 deste Prospecto.

**“Dia Útil”**

Entende-se como dia útil (i) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional; e (ii) com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas no Regulamento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo. 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.

“DDA”	DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, operacionalizado e administrado pela B3.
“Distribuição Parcial”	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima. Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada.
“Dia(s) Útil(eis)”	Qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional ou dia em que não haja expediente na B3.
“Emissão”	A presente 1ª Emissão do Fundo.
“Estudo de Viabilidade”	É o estudo de viabilidade da destinação dos recursos da presente Oferta, conforme constante do Anexo VI deste Prospecto, o qual contempla a avaliação dos Ativos Alvo.
“FII”	Os fundos de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472/08.
“Formador de Mercado”	O Administrador pode vir a contratar um ou mais prestadores de serviços de formação de mercado das Cotas do Fundo, nos termos da Instrução nº CVM 472/08. Os Formadores de Mercado atuarão conforme regulamentação da Instrução CVM nº 384/03, do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, bem como das demais regras, regulamentos e procedimentos pertinentes, especialmente da B3 e da Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operações no Segmento Bovespa e da central depositária da B3. Os Formadores de Mercado realizarão operações destinadas a fomentar a liquidez das Cotas de emissão do Fundo. As obrigações dos Formadores de Mercado deverão estar previstas em instrumento de contratação específico, que deverá observar a legislação aplicável.
“Fundo”	<b>HABITAT II - Fundo de Investimento Imobiliário.</b>
“FGTS”	Fundo de Garantia do Tempo de Serviço.
“Gestor”	<b>HABITAT Capital Partners Asset Management Ltda.</b> , com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.460, conjunto 43, Vila Olímpia, CEP 04.548-005, inscrita no CNPJ sob o nº 30.186.560/0001-43,

	contratada pelo Administrador, em nome do Fundo, para prestação dos serviços de gestão e de consultoria especializada, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08.
<b>“Governo Federal”</b>	Governo da República Federativa do Brasil.
<b>“Grupo Econômico”</b>	Composição societária do Gestor e do Administrador e/ou de qualquer sociedade controladas ou coligadas do Gestor e do Administrador (direta ou indireta), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum do Gestor e/ou do Administrador, conforme o caso.
<b>“IGP-M”</b>	Índice Geral de Preços – Mercado.
<b>“Instituições Financeiras Autorizadas”</b>	São as 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo BACEN, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo pelo Fundo.
<b>“Instituições Participantes da Oferta”</b>	O Coordenador Líder e as Corretoras Consorciadas, em conjunto.
<b>“Instrução CVM nº 384/03”</b>	Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada.
<b>“Instrução CVM nº 400/03”</b>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>“Instrução CVM nº 472/08”</b>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<b>“Instrução CVM nº 494/11”</b>	Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011.
<b>“Instrução CVM nº 505/11”</b>	Instrução da CVM nº 505, de 27 e setembro de 2011, conforme alterada.
<b>“Instrução CVM nº 516/11”</b>	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.
<b>“Instrução CVM nº 539/13”</b>	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
<b>“Instrução CVM nº 555/14”</b>	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
<b>“Instrução CVM nº 558/15”</b>	Instrução da CVM nº 558, de 26 de março de 2015, conforme alterada.
<b>“Instrumento de Constituição”</b>	“Instrumento Particular de Constituição do VX XIII – Fundo de Investimento Imobiliário”, datado de 16 de maio de 2018 e registrado no dia 18 de maio de 2018, sob o nº 2.155.350, perante o 10º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

<b>“Investidores da Oferta”</b>	Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
<b>“Investidores Institucionais”</b>	Fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, observada a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo, valores máximos.
<b>“Investidores Não Institucionais”</b>	Investidores pessoas físicas e jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil e/ou no exterior, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos, nos termos da Instrução CVM nº 539/13.
<b>“IPCA”</b>	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE.
<b>“LCI”</b>	Letras de crédito imobiliário.
<b>“Legislação Socioambiental”</b>	Legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição dos negócios do Gestor, do Administrador do Fundo e qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador.
<b>“Leis Anticorrupção”</b>	Lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, leis nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, 9.613, de 03 de março de 1998, 12.846, de 1º de agosto de 2013, o <i>US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)</i> e o <i>UK Bribery Act</i> .
<b>“Lei nº 6.385/76”</b>	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<b>“Lei nº 8.668/93”</b>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<b>“Lei nº 9.514/1997”</b>	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
<b>“Lei nº 11.033/04”</b>	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.
<b>“Lei do Inquilinato”</b>	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.



<b>“LH”</b>	Letras hipotecárias.
<b>“Limite de Concentração”</b>	Como parte de sua Política de Investimento, ora prevista no Capítulo VIII do Regulamento, o Fundo deverá manter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu Patrimônio Líquido investido em Ativos Alvo, devendo ser respeitados, adicionalmente, os seguintes limites de concentração em relação aos referidos Ativos Alvo: (a) máximo de 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo em recebíveis, direitos creditórios, participação ou outros ativos cujo lastro provenha de empreendimentos imobiliários desenvolvidos por uma mesma empresa ou empresas componentes do mesmo grupo econômico; (b) máximo de 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo em recebíveis, direitos creditórios, participação ou outros ativos cujo lastro provenha de empreendimentos imobiliários localizados em um mesmo município, caso este tenha população de até 1.000.000 (um milhão) de habitantes; e (c) máximo de 40% (quarenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo em recebíveis, direitos creditórios, participação ou outros ativos cujo lastro provenha de empreendimentos imobiliários localizados em um mesmo município, caso este tenha população de mais de 1.000.000 (um milhão) de habitantes.
<b>“Loan to Value”</b>	Para fins do Regulamento e, em relação a cada CRI, <i>Loan to Value</i> corresponde ao valor da dívida/financiamento/antecipação de recebíveis, dividido pelo valor dos ativos em garantia ou ativos lastro da operação, conforme o caso. No caso de operação estruturada de securitização de crédito via emissão de CRI, estes ativos em garantia ou ativos lastro são o valor presente da carteira de recebíveis e o estoque, sendo que um desconto de 40% (quarenta por cento) é aplicado em todo o estoque e na carteira de recebíveis de mutuários com mais de 02 (duas) parcelas vencidas e não pagas. No caso de cessão de recebíveis sem coobrigação ( <i>True Sale</i> ) o <i>Loan to Value</i> considera apenas o valor de mercado do imóvel financiado.
<b>“Oferta”</b>	A presente oferta pública de distribuição de Cotas, nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM nº 400/03 e da Instrução CVM nº 472/08.
<b>“Oferta Institucional”</b>	Tem seu significado atribuído na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas – Oferta Institucional” na página 68 deste Prospecto Preliminar.

<b>“Oferta Não Institucional”</b>	Tem seu significado atribuído na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas – Oferta Não Institucional” nas páginas 65 a 67 deste Prospecto Preliminar.
<b>“Pedido de Reserva”</b>	Pedido de reserva das Cotas a ser preenchido e assinado pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional.
<b>“Período de Reserva”</b>	Período que se inicia em 24 de junho de 2019 (inclusive) e se encerra em 23 de julho de 2019 (inclusive), no qual os Investidores Não Institucionais irão realizar seus Pedidos de Reserva.
<b>“Período de Colocação”</b>	O prazo de distribuição pública das Cotas é de 06 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
<b>“Pessoas Vinculadas”</b>	Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam <b>(i)</b> controladores e/ou administradores do Administrador e/ou do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; <b>(ii)</b> controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; <b>(iii)</b> empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional e que estejam diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; <b>(iv)</b> agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, ao Gestor ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; <b>(v)</b> demais profissionais que mantenham, com o Administrador, o Gestor ou qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; <b>(vi)</b> sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador, pelo Gestor ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; <b>(vii)</b> sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; <b>(viii)</b> cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “i” a “v”

acima; e **(ix)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM nº 505/11.

**“Plano de Distribuição”**

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. **Para mais informações veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas – Plano de Distribuição” nas páginas 64 a 65 deste Prospecto.**

**“Patrimônio Líquido”**

Em relação ao Fundo, é a diferença entre o total do ativo realizável e do passivo exigível.

**“Prazo de Duração do Fundo”**

Significa o prazo de duração do Fundo, o qual é indeterminado, iniciando-se a partir da data de autorização de seu funcionamento pela CVM.

**“Preço de Emissão”**

Significa o preço de emissão de cada Cota no âmbito da Oferta, equivalente a R\$100,00 (cem reais).

**“Procedimento de Alocação”**

É o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, no Brasil, conforme previsto no Contrato de Distribuição, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Cotas do Lote Adicional a serem eventualmente emitidas, conforme o caso.

<b>“Prospectos”</b>	Este Prospecto e o Prospecto Definitivo, em conjunto.
<b>“Prospecto Definitivo”</b>	O Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª (Primeira) Emissão do HABITAT II - Fundo de Investimento Imobiliário.
<b>“Prospecto Preliminar” ou “Prospecto”</b>	Este Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª (Primeira) Emissão do HABITAT II - Fundo de Investimento Imobiliário.
<b>“Real”, “reais” ou “R\$”</b>	Moeda oficial corrente no Brasil.
<b>“Regulamento”</b>	O Regulamento vigente do Fundo, constante do Anexo III ao presente Prospecto Preliminar.
<b>“Reserva de Contingência”</b>	Tem o significado que lhe é atribuído no parágrafo 6º do artigo 52 do Regulamento: para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Liquidez.
<b>“Securizadoras Qualificadas”</b>	Empresas emissoras dos CRIs que, cumulativamente, atendam aos seguintes critérios: (i) esteja devidamente habilitada perante a CVM, nos termos da regulamentação em vigor aplicável (exceto se tal habilitação vier a ser posteriormente dispensada pela CVM, em razão de superveniência de nova regulamentação a ser editada por aquela autarquia); (ii) ter a reputação ílibada; e (iii) dispor de regras e procedimentos internos devidamente formalizadas.
<b>“SBPE”</b>	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo.
<b>“Valor de Mercado”</b>	O resultado da multiplicação: (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3.
<b>“Valor Total da Emissão”</b>	Inicialmente, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), podendo ser (i) aumentado em virtude das Cotas do Lote Adicional ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial.
<b>“Taxa de Administração”</b>	Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 7º do Regulamento, sendo a taxa a ser paga pelo Fundo pela prestação de serviços de administração, gestão e controladoria de ativos e passivos, nos termos do Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente a 1,5%

(um vírgula cinco por cento) ao ano do Patrimônio Líquido do Fundo, calculada 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\$ 15.000,00 (quinze mil reais) que deverá ser corrigido anualmente pelo IPCA, que será composta da Taxa de Administração Específica e da Taxa de Gestão.

**“Taxa de Administração Específica”**

Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 7º, inciso (i) do Regulamento, sendo a parcela da Taxa de Administração paga diretamente ao Administrador pelos serviços de administração e controladoria de ativos e passivos, bem como para remunerar os serviços de custódia, tesouraria e processamento dos Ativos, equivalente a 0,2% (zero vírgula dois por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), que deverá ser corrigido anualmente pelo IPCA, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos). A Taxa de Administração Específica será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver o início do Prazo de Duração do Fundo.

**“Taxa de Escrituração”**

Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 7º, parágrafo único do Regulamento: a remuneração mensal a ser paga ao Administrador pelos serviços de escrituração de cotas do Fundo, no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), acrescida dos valores unitários por Cotistas, conforme a variação do passivo do Fundo nos termos da tabela descrita no referido artigo 7º, Parágrafo Único do Regulamento. A Taxa de Escrituração terá o seu valor deduzido do montante devido ao Gestor à título de Taxa de Gestão, e deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo.

**“Taxa de Gestão”**

Tem o significado que lhe é atribuído no Regulamento: pelos serviços de gestão, o Fundo pagará diretamente ao Gestor remuneração de 1,3% (um vírgula três por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo. A Taxa de Gestão será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver o início do Prazo de Duração do Fundo.

**“Taxa de Performance”**

Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 8º do Regulamento: a taxa a ser paga pelo Fundo ao Gestor, adicionalmente à Taxa de Gestão, equivalente a 20% (vinte por cento) do valor da rentabilidade das Cotas que exceder 100%

(cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)), já deduzidas todas as demais despesas do Fundo, inclusive a Taxa de Administração (“**Taxa de Performance**”), a qual será apropriada diariamente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente ao de apuração. A apropriação da Taxa de Performance se iniciará a partir do início do Prazo de Duração do Fundo.

## **CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO**

Este Prospecto inclui estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive na seção “Fatores de Risco” nas páginas 86 a 102 deste Prospecto.

As estimativas e declarações futuras têm por embasamento, em grande parte, as expectativas atuais, estimativas das projeções futuras e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar o Fundo. Essas estimativas e declarações futuras estão baseadas em premissas razoáveis e estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que o Administrador e o Gestor atualmente dispõe.

As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, exemplificativamente:

- intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- as alterações na conjuntura social, econômica, política e de negócios do Brasil, incluindo flutuações na taxa de câmbio, de juros ou de inflação, e liquidez nos mercados financeiros e de capitais;
- alterações nas leis e regulamentos aplicáveis ao setor imobiliário e fatores demográficos e disponibilidade de renda e financiamento para aquisição de imóveis;
- alterações na legislação e regulamentação brasileiras, incluindo mas não se limitando, as leis e regulamentos existentes e futuros, inclusive na legislação e regulamentação aplicável ao setor logístico no Brasil;
- implementação das principais estratégias do Fundo; e
- outros fatores de risco apresentados na seção “Fatores de Risco” nas páginas 86 a 102 deste Prospecto.

Essa lista de fatores de risco não é exaustiva e outros riscos e incertezas que não são nesta data do conhecimento do Administrador podem causar resultados que podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro.

As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste Prospecto.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” nas páginas 86 a 102 deste Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas declarações e estimativas neste Prospecto. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não assumem a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Administrador e/ou do Gestor.

Adicionalmente, os números incluídos neste Prospecto podem ter sido, em alguns casos, arredondados para números inteiros.



## SUMÁRIO DA OFERTA

*Esta seção é um sumário de determinadas informações da Oferta contidas em outras partes deste Prospecto e não contém todas as informações sobre a Oferta que devem ser analisadas pelo investidor antes de tomar sua decisão de investimento nas Cotas. O potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto Preliminar, principalmente as informações contidas na seção “Fatores de Risco” nas páginas 86 a 102 deste Prospecto Preliminar, antes de tomar a decisão de investir nas Cotas. Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Cotas.*

<b>Fundo</b>	<b>HABITAT II - Fundo de Investimento Imobiliário.</b>
<b>Tipo e Prazo do Fundo</b>	Condomínio fechado, com prazo indeterminado.
<b>Gestão</b>	Ativa pelo Gestor.
<b>Segmento ANBIMA</b>	Títulos e Valores Mobiliários.
<b>Administrador, Custodiante e Escriturador</b>	<b>VÓRTX Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.</b> , qualificada na seção “Definições” na página 5 deste Prospecto.
<b>Gestor</b>	<b>HABITAT Capital Partners Asset Management Ltda.</b> , qualificado na seção “Definições” na página 12 deste Prospecto.
<b>Auditor Independente</b>	<b>BDO RCS Auditores Independentes - Sociedade Simples</b> , qualificado na seção “Definições” na página 7 deste Prospecto.
<b>Objeto do Fundo</b>	O Fundo tem por objeto auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (a) Ativos Alvo, observados o Limite de Concentração e os Critérios de Elegibilidade previstos na Política de Investimentos do Regulamento; e (b) Ativos de Liquidez, observado o disposto na Política de Investimentos do Regulamento.  <b>Para mais informações acerca do Fundo veja a seção “Sumário do Fundo”, nas páginas 43 a 54 deste Prospecto.</b>
<b>Política de Investimento</b>	É a Política de Investimento adotada pelo Fundo de que trata o Capítulo VIII de seu Regulamento: o Fundo deverá investir os recursos, deduzidas as despesas do Fundo previstas em seu Regulamento, obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição dos Ativos Alvo, que atendam aos Critérios de Elegibilidade e ao Limite de Concentração constantes do parágrafo 1º do artigo 15 do Regulamento. Os recursos restantes à aquisição de Ativos Alvo, serão investidos em Ativos de Liquidez e utilizados para o pagamento de despesas do Fundo previstas no artigo 47 do Regulamento. <b>Para</b>

**mais informações acerca da Política de Investimento veja a seção “Sumário do Fundo – Política e Estratégia de Investimento”, na página 47 deste Prospecto.**

#### **Taxa de Administração**

Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 7º do Regulamento, sendo a taxa a ser paga pelo Fundo pela prestação de serviços de administração, gestão e controladoria de ativos e passivos, nos termos do Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente a 1,5% (um vírgula cinco por cento) ao ano do Patrimônio Líquido do Fundo, calculada 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\$ 15.000,00 (quinze mil reais) que deverá ser corrigido anualmente pelo IPCA, que será composta da Taxa de Administração Específica e da Taxa de Gestão. **Para mais informações acerca da Taxa de Administração veja a seção “Sumário do Fundo – Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços”, nas páginas 44 a 45 deste Prospecto.**

#### **Taxa de Administração Específica**

Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 7º, inciso (i) do Regulamento, sendo a parcela da Taxa de Administração paga diretamente ao Administrador pelos serviços de administração e controladoria de ativos e passivos, bem como para remunerar os serviços de custódia, tesouraria e processamento dos Ativos, equivalente a 0,2% (zero vírgula dois por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), que deverá ser corrigido anualmente pelo IPCA, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos). A Taxa de Administração Específica será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver o início do Prazo de Duração do Fundo. **Para mais informações acerca da Taxa de Administração Específica veja a seção “Sumário do Fundo – Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços”, nas páginas 44 a 45 deste Prospecto.**

#### **Taxa de Escrituração**

Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 7º, parágrafo único do Regulamento: a remuneração mensal a ser paga ao Administrador pelos serviços de escrituração de cotas do Fundo, no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), acrescida dos valores unitários por Cotistas, conforme a variação do passivo do Fundo nos termos da tabela descrita no referido artigo 7º, parágrafo único do Regulamento. A Taxa de

Escrituração terá o seu valor deduzido do montante devido ao Gestor à título de Taxa de Gestão, e deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo. **Para mais informações acerca da Taxa de Escrituração veja a seção “Sumário do Fundo – Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços”, nas páginas 44 a 45 deste Prospecto.**

#### **Taxa de Gestão**

Pelos serviços de gestão, o Fundo pagará diretamente ao Gestor uma remuneração de 1,3% (um vírgula três por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo. A Taxa de Gestão será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver o início do Prazo de Duração do Fundo. **Para mais informações acerca da Taxa de Gestão veja a seção “Sumário do Fundo – Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços”, nas páginas 44 a 45 deste Prospecto.**

#### **Taxa de Saída**

O Fundo não terá taxa de saída dos Cotistas.

#### **Taxa de Performance**

Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 8º do Regulamento: a taxa a ser paga pelo Fundo ao Gestor, adicionalmente à Taxa de Gestão equivalente a 20% (vinte por cento) do valor da rentabilidade das Cotas que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)), já deduzidas todas as demais despesas do Fundo, inclusive a Taxa de Administração, a qual será apropriada diariamente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente ao de apuração. A apropriação da Taxa de Performance se iniciará a partir do início do Prazo de Duração do Fundo. **Para mais informações acerca da Taxa de Performance, veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas – Taxa de Performance”, na página 61 deste Prospecto.**

#### **Distribuição de Rendimentos**

Tem o significado que lhe é atribuído no artigo 52, parágrafo 1º, do Regulamento: o Fundo distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete

	<p>semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes. <b>Para mais informações acerca da Distribuição de Resultados veja a seção “Sumário do Fundo – Distribuição de Resultados”, na página 45 deste Prospecto.</b></p>
<p><b>Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas</b></p>	<p>As Cotas objeto da presente Emissão apresentam as seguintes características principais: (i) as cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas; (ii) a cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo; (iii) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas; e (iv) o Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, a serem pagos na forma do Regulamento.</p>
<p><b>Público Alvo do Fundo</b></p>	<p>O Fundo destina-se 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.</p>
<p><b>Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor</b></p>	<p>A Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor está disponível na página da rede mundial de computadores do Gestor, podendo ser acessada através do seguinte link: <a href="https://www.habitatcp.com.br/wp-content/uploads/2018/06/P0005_Politica-de-Exerc%C3%ADcio-de-Direito-de-Voto_Maio2018Final.pdf">https://www.habitatcp.com.br/wp-content/uploads/2018/06/P0005_Politica-de-Exerc%C3%ADcio-de-Direito-de-Voto_Maio2018Final.pdf</a>.</p>
<p><b>Assembleia Geral de Cotistas</b></p>	<p>A assembleia geral, ordinária ou extraordinária, dos Cotistas do Fundo, para deliberação das matérias e assuntos indicados no Capítulo X do Regulamento.</p>
<p><b>Autorização</b></p>	<p>A constituição do Fundo foi deliberada e aprovada por meio do Instrumento de Constituição e o Regulamento foi aprovado nos termos do “Instrumento de Alteração do Habitat II – Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado em 13 de junho de 2019. A Emissão, a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados por meio do Ato do Administrador.</p>
<p><b>Número da Emissão</b></p>	<p>A presente Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de Cotas.</p>
<p><b>Valor Total da Emissão</b></p>	<p>O valor total da emissão será de, inicialmente, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), podendo ser (i) aumentado em virtude das Cotas do Lote Adicional ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial.</p>

<b>Quantidade de Cotas</b>	Serão emitidas, inicialmente, 2.000.000 (duas milhões) de Cotas podendo ser (i) aumentadas em virtude das Cotas do Lote Adicional ou (ii) diminuídas em virtude da Distribuição Parcial.
<b>Cotas do Lote Adicional</b>	Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas do Lote Adicional, nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de realização do Procedimento de Alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.
<b>Preço de Emissão:</b>	No contexto da Oferta, o preço de emissão será de R\$100,00 (cem reais) por Cota.
<b>Aplicação Mínima Inicial</b>	No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade, mínima, de 250 (duzentas e cinquenta) Cotas, considerando o Preço de Emissão, equivalente a R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais).
<b>Data de Emissão</b>	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas será a Data de Liquidação.
<b>Forma de Subscrição e Integralização</b>	As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão. Caso após a Oferta ainda permaneça um saldo de Cotas a serem subscritas, inclusive aquelas provenientes de falha na liquidação e/ou sobras de rateios, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão.
<b>Destinação dos Recursos</b>	Observada a Política de Investimentos, os recursos líquidos da presente Oferta (após a dedução do Comissionamento e das despesas da Oferta, descritas neste Prospecto Preliminar) serão destinados à aquisição de Ativos Alvo pelo Fundo. <b>Para mais informações acerca da destinação dos recursos, veja a seção “Destinação dos Recursos” na página 85 deste Prospecto.</b>

<b>Coordenador Líder</b>	A XP Investimentos, qualificada na seção “Definições” na página 8 deste Prospecto.
<b>Instituições Participantes da Oferta</b>	O Coordenador Líder e as Corretoras Consorciadas, em conjunto.
<b>Colocação e Procedimento de Distribuição</b>	A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Cotas do Lote Adicional, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição, e será realizada com a participação das Corretoras Consorciadas, observado o Plano de Distribuição. A Oferta não contará com esforços de colocação das Cotas no exterior.
<b>Regime de Colocação</b>	As Cotas (incluindo as Cotas do Lote Adicional, caso emitidas) serão distribuídas, pelo Coordenador Líder, no Brasil, sob regime de melhores esforços de colocação.
<b>Público Alvo da Oferta</b>	O público alvo da Oferta são Investidores da Oferta. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada. <b>Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 86 a 102 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento.</b>
<b>Investidores da Oferta</b>	Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.
<b>Investidores Institucionais</b>	Fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, observada a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo, valores máximos.

**Investidores Não  
Institucionais**

Investidores pessoas físicas e jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil e/ou no exterior, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos, nos termos da Instrução CVM nº 539/13.

**Pessoas Vinculadas**

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam **(i)** controladores e/ou administradores do Administrador e/ou do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; **(ii)** controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, ao Gestor ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Administrador, o Gestor ou qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador, pelo Gestor ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e **(ix)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM 505/11. **A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização das Cotas pode afetar negativamente a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para maiores informações a respeito da participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o fator de risco “O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário” na página 100 deste Prospecto.**

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo as respectivas intenções de investimentos e Pedidos de Reserva automaticamente canceladas.

#### **Procedimento de Alocação**

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, no Brasil, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Cotas do Lote Adicional a serem eventualmente emitidas, conforme o caso. **Para mais informações acerca do Procedimento de Alocação, veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Procedimento de Alocação” nas páginas 63 a 64 deste Prospecto.**

#### **Plano de Distribuição**

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e **(iii)** que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. **Para mais informações veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas – Plano de Distribuição” nas páginas 64 a 65 deste Prospecto.**



<b>Pedido de Reserva</b>	Pedido de reserva das Cotas a ser preenchido e assinado pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional.
<b>Período de Reserva</b>	Período que se inicia em 24 de junho de 2019 (inclusive) e se encerra em 23 de julho de 2019 (inclusive), no qual os Investidores Não Institucionais irão realizar seus Pedidos de Reserva.
<b>Oferta Não Institucional</b>	<p>Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher e apresentar a uma Instituição Participante da Oferta suas ordens de investimento por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva.</p> <p>No mínimo, 200.000,00 (duzentas mil) Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 10% (dez por cento) do Valor Total da Emissão, serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Valor Total da Emissão, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.</p> <p><b>Para mais informações acerca da Oferta Não Institucional veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas – Oferta Não Institucional” nas páginas 65 a 67 deste Prospecto.</b></p>
<b>Critério de Rateio da Oferta Não Institucional</b>	Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% (dez por cento) das Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Cotas. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Cotas

inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.

#### **Oferta Institucional**

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos descritos neste Prospecto Preliminar.

**Para mais informações acerca da Oferta Institucional veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas – Oferta Institucional” na página 68 deste Prospecto.**

#### **Critério de Colocação da Oferta Institucional**

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

#### **Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional**

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.

<b>Distribuição Parcial</b>	<p>Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima. Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada. <b>Para mais informações acerca da “Distribuição Parcial” ver a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas – Distribuição Parcial”, nas páginas 69 a 70 deste Prospecto.</b></p>
<b>Prazo de Colocação</b>	<p>O prazo de distribuição pública das Cotas é de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.</p>
<b>Data de Liquidação</b>	<p>Data da liquidação física e financeira dos pedidos de subscrição das Cotas, que se dará na data prevista na seção “Cronograma Estimado da Oferta”, na página 74 deste Prospecto.</p>
<b>Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Cotas</b>	<p>Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou estabilização de preços para as Cotas.</p>
<b>Formador de Mercado</b>	<p>O Administrador pode vir a contratar Formadores de Mercado, nos termos da Instrução CVM nº 472/08. Os Formadores de Mercado atuarão conforme regulamentação da Instrução CVM nº 384/03, do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, bem como das demais regras, regulamentos e procedimentos pertinentes, especialmente da B3 e da Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operações no Segmento Bovespa e da central depositária da B3. Os Formadores de Mercado realizarão operações destinadas a fomentar a liquidez das Cotas de emissão do Fundo. As obrigações dos Formadores de Mercado deverão estar previstas em instrumento de contratação específico, que deverá observar a legislação aplicável.</p>
<b>Alocação e Liquidação Financeira</b>	<p>A Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.</p> <p>A liquidação física e financeira da Oferta se dará na Data de Liquidação, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo certo que a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3. O Coordenador Líder e as Corretoras Consorciadas farão sua liquidação exclusivamente conforme contratado no Contrato de Distribuição e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.</p>

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3, ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) a Captação Mínima foi atingida; (ii) o Valor Total da Emissão foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido a Captação Mínima, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver os recursos aos Investidores da Oferta eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores da Oferta, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, a Captação Mínima seja atingida, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

**Para mais informações acerca da Distribuição Parcial, veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Distribuição Parcial” nas páginas 69 a 70 deste Prospecto.**

#### **Distribuição, Negociação e Custódia**

As Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de

divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3.

#### **Fatores de Risco**

Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 86 a 102 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. **LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 86 a 102 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

#### **Inadequação da Oferta a Certos Investidores da Oferta**

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo.

**Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 86 a 102 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

**Suspensão, Modificação,  
Revogação ou  
Cancelamento da Oferta**

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor da Oferta está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; (c) os Investidores da Oferta que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em não revogar sua aceitação. Se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (a) seja verificada divergência entre as informações constantes deste Prospecto e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor da Oferta ou a sua decisão de investimento; ou (b) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; o Investidor da Oferta que já tiver aderido à Oferta deverá ser comunicado diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder (i) até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data da comunicação por

escrito pelo Coordenador Líder sobre a modificação efetuada, no caso da alínea (a) acima; e (ii) até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso da alínea (b) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Em ambas situações, se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder e o Administrador comunicarão tal evento aos Investidores da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de aviso. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da rescisão do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta.

#### **Estudo de Viabilidade**

O Estudo de Viabilidade foi realizado pelo Gestor cuja cópia integral está disponível como Anexo VI a este Prospecto Preliminar.

#### **Informações Adicionais**

Mais informações sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, ao Administrador, ao Gestor, à CVM e à B3 nos endereços indicados na seção “Identificação do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, dos Assessores Legais, do Escriturador e do Auditor Independente”, nas páginas 55 a 56 deste Prospecto Preliminar.

O pedido de registro prévia da Oferta foi apresentado à CVM em 10 de maio de 2019. A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.

Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA, em atendimento ao disposto no Código ANBIMA.

## PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

### GESTOR

#### Breve Histórico do Gestor

O Grupo Habitat surgiu em 2017 e, inicialmente, atuava como consultor imobiliário de fundos de investimento imobiliário.

Fundada em 2018, a **Habitat Capital Partners Asset Management Ltda.** é uma administradora de carteiras de valores mobiliários, devidamente registrada perante a CVM na categoria “gestora de recursos”, nos termos da Instrução CVM nº 558/15, conforme alterada, tendo sua atuação focada, exclusivamente, no mercado imobiliário através do investimento em CRIs com lastro em recebíveis. Atualmente, o Gestor tem R\$ 200 milhões sob gestão nesta classe de fundos.

#### Principais Sócios

##### **Marcelo Kayath** – Sócio

Co-CEO de *Investment Banking* Brasil e CEO de Securities América Latina no Credit Suisse por mais de 20 anos. Na década de 1990, trabalhou no Banco Garantia e também na GP. MBA da Stanford Business School e graduação em Engenharia Eletrônica pela Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ).

##### **Edward Weaver** – Sócio

CEO de Equities para América Latina no Credit Suisse onde atuou por 22 anos. Antes disso foi Chefe de distribuição de ações no Banco Garantia. Iniciou sua carreira na NatWest em Londres, no departamento de M&A. Mestre em Engenharia Química e Gestão pelo Imperial College.

##### **Diego Siqueira** – Sócio

Co-Fundador da Fortesec, uma das 5 maiores securitizadoras do Brasil. CEO da TG Core Asset, uma gestora focada em fundos imobiliários e fundos de crédito imobiliário com R\$ 1,7 bilhão sob gestão. Já trabalhou na Opportunity Asset e Rio Bravo. Formado em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

##### **Marcos Jorge** – Sócio

Co-Fundador da Fortesec, uma das 5 maiores securitizadoras do Brasil e da Conveste, umas das 3 maiores servicers imobiliárias. CEO da RTSC, uma consultoria financeira com R\$ 1,7 bilhão de AUM em cogestão com a TG Core Asset. Trabalhou na LatinFinance e na RiskOffice. Formado em Administração de Empresas pela FEA-USP.



**Eduardo Malheiros** – Diretor/Sócio, Gestão dos Fundos

Ingressou na MaxCap em 2007 tendo atuado na gestão de investimentos imobiliários, originação e RI. Foi também CFO da MaxHaus. Iniciou sua carreira como consultor, na Integration e teve passagem pela BRF, como Controller Global. Atualmente, é o Diretor responsável pelo Gestor perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM. Formado em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

**Camila Almeida** – Diretora/Sócia, Risco e Compliance

Ingressou na Habitat em 2017, tendo atuado por quase cinco anos na área de Private Banking do JP Morgan, com passagem pelos escritórios de Curitiba, Nova Iorque e Miami. Atualmente, é a Diretora responsável por Compliance e gestão de riscos do Gestor. Formada em Engenharia de Produção pela Universidade Federal do Paraná (UFPR).

## ADMINISTRADOR E CUSTODIANTE

### Breve Histórico do Administrador

A Vórtx foi autorizada a administrar carteiras de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM nº 550/15 em 08/01/2016 por meio do Ato Declaratório nº 14.820; a realizar custódia de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM nº 542/13 em 30/08/2016 por meio do Ato Declaratório nº 15.208; e a realizar escrituração de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM nº 543/13 em 07/12/2016 por meio do por meio do Ato Declaratório nº 15.382.

## NOSSOS SERVIÇOS



No início de 2016 a Vórtx começou a operar como administrador fiduciário. Em 2016 e 2017, a Vórtx era e líder em serviços de agente fiduciário para CRIs e CRAs (<http://www.uqbar.com.br/download/UqbarAnuarioCRI2018.pdf>), e virou aquele ano com 10 fundos e R\$915.295.785,96 sob administração. Nesta data, a Vórtx possui sob administração 96 (noventa e seis) fundos de investimento, que somam o patrimônio líquido de R\$ 8.490.259.197,40.

## **Sumário da Experiência Profissional do Administrador**

Na data deste Prospecto, as pessoas responsáveis pela administração do Administrador são os Srs. Marcos Wanderley e Edilberto Pereira, cujas experiências profissionais consistem no seguinte:

**Marcos Wanderley:** Formado em Economia pela Universidade Federal do Rio de Janeiro - UFRJ, com MBA em Finanças pelo IBMEC, é certificado pela ANBIMA CPA-20 e possui mais de 20 anos de experiência no mercado financeiro, tendo atuado como gerente de produtos no Banco Itaú e diretor executivo no Banco BTG Pactual.

**Edilberto Pereira:** Formado em engenharia agrônoma pela Universidade Federal do Paraná, é certificado pela Certificação de Gestores ANBIMA, e possui 25 anos de experiência no mercado financeiro, tendo atuado como diretor de produtos do Banco Petra.

## **COORDENADOR LÍDER**

O Coordenador Líder iniciou suas atividades em Porto Alegre, no ano de 2001, com a proposta de aliar a distribuição de investimentos com educação financeira do investidor. O principal objetivo foi o de proporcionar aos seus clientes o acesso a uma gama de produtos e serviços financeiros em um único provedor, por meio das suas principais divisões de negócio: corretora de valores, gestão de recursos, corretora de seguros, educação financeira e mercado de capitais.

Em 2003, houve a constituição da XP Educação como uma empresa independente e responsável por oferecer cursos de investimentos para clientes e o público em geral. No ano de 2005, a XP Gestão iniciou suas atividades com a criação do fundo XP Investor FIA. Neste mesmo ano, o Coordenador Líder atingiu a marca de 10.000 (dez mil) clientes e 25 (vinte e cinco) escritórios de agentes de investimento credenciados.

Em 2007, foi realizada a aquisição da AmericaInvest, corretora situada no Rio de Janeiro, que marcou o início da atuação do Coordenador Líder como corretora de valores e, conseqüentemente, o lançamento da área institucional. No ano de 2008, o Coordenador Líder foi considerado a primeira corretora independente, não ligada a bancos, a lançar um fundo de capital protegido. Adicionalmente, a XP Educação, por meio de seus cursos de educação financeira, atingiu a marca de 100.000 (cem mil) alunos.

Em 2010, criou-se a área de renda fixa e a XPTV, canal de informação em tempo real sobre o mercado financeiro para assessores. No mesmo ano, o Coordenador Líder recebeu investimento do fundo de Private Equity inglês Actis.

Em 2011, deu-se o início das atividades do Grupo XP no mercado internacional, por meio da criação da XP Securities, sediada em Nova Iorque (EUA). Em 2012, o Coordenador Líder recebeu investimento do fundo de Private Equity norte-americano General Atlantic.

Em 2013, o Coordenador Líder atingiu 75.000 (setenta e cinco mil) clientes ativos e R\$9.500.000.000,00 (nove bilhões e quinhentos milhões de reais) sob custódia. A expansão das atividades do Grupo XP no mercado internacional ocorreu em 2014, através da abertura do escritório da XP Securities, em Miami.

Em 2014, o Coordenador Líder adquiriu a Clear Corretora. Em 2016, anunciou a aquisição de 100% (cem por cento) do capital da Rico Corretora.

Em renda fixa, a XP Investimentos possui aproximadamente R\$35 (trinta e cinco) bilhões sob custódia, e disponibiliza em sua Plataforma Bancária cerca de 60 (sessenta) emissores.

O Coordenador Líder, através da área de mercado de capitais, coordenou diversas ofertas públicas de Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC), Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA), Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRI) e Fundo de Investimento Imobiliário (FII). Em 2014, o Coordenador Líder celebrou o 1º (primeiro) contrato de formador de mercado de CRA.

Em 2015, a XP Investimentos atuou como coordenador líder das ofertas de FIDC Angá Sabemi Consignados II (R\$ 128 milhões), CRA da 1ª e 2ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Burger King (R\$ 102 milhões), CRA da 74ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco Alcoeste (R\$ 35 milhões) e Debênture 12.431, em Duas Séries, da Saneatins (R\$ 190 milhões). Ainda, atuando como coordenador, a XP Investimentos participou da Debênture 12.431, em Série Única, da VLI Multimodal (R\$ 232 milhões), Debênture 12.431, em Série Única, da Ventos de São Tito Holding (R\$ 111 milhões), CRA da 72ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco JSL (R\$ 150 milhões) e CRA da 1ª Série da 7ª Emissão da Gaia Agro Securitizadora – Risco Jalles Machado (R\$ 67 milhões).

Em 2016, as principais ofertas nas quais a XP Investimentos atuou como coordenador líder foram: Cotas Seniores e Mezaninos do FIDC Angá Sabemi Consignados V (R\$ 194 milhões), CRA da 1ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Bartira (R\$ 70 milhões), CRA da 79ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco Burger King (R\$ 202 milhões), CRA da 3ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Jalles Machado (R\$ 135 milhões), Cotas Seniores do FIDC Credz (R\$ 60 milhões) e Debênture 12.431, em Série Única, da Calango 6 (R\$ 43,5 milhões). Ainda, atuando como coordenador, a XP Investimentos participou do CRI da 127ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Atento (R\$ 30 milhões), CRI da 135ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Iguatemi (R\$ 275 milhões), CRI da 73ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Vale (R\$ 140 milhões), CRI da 272ª Série da 2ª Emissão da Cibrasec Securitizadora – Risco Multiplan (R\$ 300 milhões), CRA da 3ª e 4ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Raízen (R\$675 milhões), CRA da 83ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco JSL (R\$ 200 milhões), CRA da 1ª Série da 6ª Emissão da Octante Securitizadora – Risco São Martinho (R\$ 350 milhões), CRA da 3ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Jalles Machado (R\$ 135 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da Cemar (R\$ 270 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da Celpa (R\$ 300 milhões), Debênture 12.431, em Três Séries, da TCP (R\$ 588 milhões) e Debênture 12.431, da 1ª Série, da Comgás (R\$ 675 milhões).

Em 2017, a XP participou como coordenadora líder das ofertas do CRA da 104ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora - Risco VLI (R\$ 260 milhões), CRA da 99ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco Coruripe (R\$ 135 milhões), CRI da 1ª Série da 5ª Emissão da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários - Risco Cyrela (R\$ 150 milhões), CRI da 64ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. – Risco MRV (R\$ 270 milhões), CRI da 145ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização – Risco Aliansce (R\$ 180 milhões), CRI da 82ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. – Risco Urbamais (R\$ 50 milhões), CRI da 25ª Série da 1ª Emissão da Isec Securitizadora – Risco Direcional Engenharia (R\$198 milhões), Debênture, em Três Séries, da 12ª Emissão da Light S.E.S.A (R\$398 milhões), Debênture, em Duas Séries, da Movida (R\$40 milhões), Debênture 12.431, em Série Única, da 13ª Emissão da Light S.E.S.A (R\$458 milhões), CRA da 10ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. – Risco JF Citrus (R\$100 milhões), Debênture 12.431, em Série Única, da 3ª Emissão da Nascentes do Xingu Participações e Administração S.A. (R\$155 milhões), CRA da 2ª Série da 1ª Emissão Cibrasec Securitizadora – Risco Minerva (R\$350 milhões) e CRI da 156ª Série da 1ª Emissão RB Capital Companhia de Securitização – Risco Aliansce (R\$300 milhões). Ainda, atuando como coordenador, a XP Investimentos participou da Debênture 12.431, da 1ª Série, da CCR AutoBAN, Debênture 12.431, em Duas Séries, da 8ª Emissão da Energisa S.A. (R\$374 milhões), CRA da 1ª e 2ª Séries da 14ª Emissão da Vert Companhia Securitizadora – Risco Ipiranga (R\$944 milhões), CRA das 9ª e 10ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização – Risco Fibria (R\$941 milhões), Notas Promissórias Comerciais da 4ª Emissão da Arteris S.A. (R\$650 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da 5ª Emissão, da Arteris S.A. (R\$1.615 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da 7ª Emissão da Cosern (R\$370 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da 6ª Emissão da RodoNorte (R\$390 milhões) Debênture 12.431, em Quatro Séries, da 9ª Emissão da Energisa S.A. (R\$850 milhões).

Em dezembro de 2018, a XP Investimentos possui presença no atendimento do investidor pessoa física e institucional, com mais de 892.000 clientes ativos, resultando em aproximadamente R\$202.000.000.000,00 de ativos sob custódia e cerca de 3,9 mil agentes autônomos ativos. No ranking ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos, a XP Investimentos encerrou o ano de 2018 em 6º lugar em volume distribuição. Quanto ao número de operações e volume distribuído de Fundos de Investimento Imobiliário, encerrou o ano em 1º lugar.

## SUMÁRIO DO FUNDO

*Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, constante do Anexo III ao presente Prospecto Preliminar. Este sumário é apenas um resumo das informações do Fundo. As informações completas sobre o Fundo estão no seu Regulamento, leia-o antes de aceitar a Oferta.*

### **CARACTERÍSTICAS DO FUNDO**

#### **Base Legal**

O Fundo tem como base legal a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM nº 472/08 e a Instrução CVM nº 400/03, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

#### **Objeto do Fundo**

O Fundo tem por objeto auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (a) Ativos Alvo, observados o Limite de Concentração e os Critérios de Elegibilidade previstos na Política de Investimentos do Regulamento; e (b) Ativos de Liquidez, observado o disposto na Política de Investimentos do Regulamento.

#### **Forma de Condomínio**

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado e é regido pelo seu Regulamento e pela legislação vigente.

#### **Prazo**

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

#### **Público-Alvo**

As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por 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.

#### **Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor**

A Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor está disponível na página da rede mundial de computadores do Gestor, podendo ser acessada através do seguinte link: [https://www.habitatcp.com.br/wp-content/uploads/2018/06/P0005\\_Politica-de-Exerc%C3%ADcio-de-Direito-de-Voto\\_Maio2018Final.pdf](https://www.habitatcp.com.br/wp-content/uploads/2018/06/P0005_Politica-de-Exerc%C3%ADcio-de-Direito-de-Voto_Maio2018Final.pdf).

## Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços

### *Taxa de Administração*

Pela prestação de serviços de administração, gestão e controladoria de ativos e passivos, nos termos do Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, o Fundo pagará ao Administrador a Taxa de Administração, representando uma remuneração equivalente a 1,5% (um vírgula cinco por cento) ao ano do Patrimônio Líquido do Fundo, calculada 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\$ 15.000,00 (quinze mil reais) que deverá ser corrigido anualmente pelo IPCA, que será composta da Taxa de Administração Específica e da Taxa de Gestão (em conjunto, a “**Taxa de Administração**”), da seguinte forma:

(i) **Taxa de Administração Específica.** Pelos serviços de administração e controladoria de ativos e passivos, bem como para remunerar os serviços de custódia, tesouraria e processamento dos Ativos, o Fundo pagará diretamente ao Administrador a remuneração de 0,2% (zero vírgula dois por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), que deverá ser corrigido anualmente pelo IPCA, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos). A Taxa de Administração Específica será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver o início do Prazo de Duração do Fundo; e

(ii) **Taxa de Gestão.** Pelos serviços de gestão, o Fundo pagará diretamente ao Gestor remuneração de 1,3% (um vírgula três por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo. A Taxa de Gestão será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver o início do Prazo de Duração do Fundo.

### *Taxa de Escrituração*

Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará diretamente ao Administrador a Taxa de Escrituração, representando uma remuneração mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), acrescida dos valores unitários por Cotistas, conforme a variação do passivo do Fundo nos termos da tabela abaixo:

Quantidade de Cotistas		
De	Até	Valor unitário por Cotista, à título de Taxa de Escrituração
0 (zero)	2.000 (dois mil)	R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos)
2.001 (dois mil e um)	10.000 (dez mil)	R\$ 0,95 (noventa e cinco centavos)
Acima de 10.000 (dez mil)		R\$ 0,40 (quarenta centavos)

A Taxa de Escrituração terá o seu valor deduzido do montante devido ao Gestor à título de Taxa de Gestão, e deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo.

### **Distribuição de Resultados**

Conforme artigo 52, parágrafo 1º, do Regulamento, o Fundo distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados 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.

Os rendimentos do Fundo (já descontadas as despesas ordinárias do Fundo) serão distribuídos mensalmente, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pelo Administrador para reinvestimento em Ativos Alvo, Ativos de Liquidez ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pelo Gestor, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará aos Cotistas no último Dia Útil do mês em que forem apurados os resultados: (i) a data de pagamento, que deverá ser até o 12º (décimo segundo) dia do mês subsequente, e (ii) o valor a ser pago por Cota, devendo as Cotas, neste sentido, serem consideradas e negociadas “ex-rendimento” a partir do 1º (primeiro) Dia Útil do mês subsequente ao mês que for apurado os resultados.

### **Da administração do Fundo**

A administração do Fundo será realizada pelo Administrador. Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, as atividades relacionadas a funcionamento e manutenção do Fundo, ressalvados os poderes atribuídos ao Gestor, conformes descritas no Regulamento, podendo 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, na Instrução CVM nº 472/08 e demais atos normativos e regulamentares aplicáveis, podendo abrir e movimentar contas bancárias, 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 ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

### **Da Utilização dos Recursos do Fundo**

O Fundo deverá investir os recursos, deduzidas as despesas do Fundo previstas no Regulamento, obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição dos Ativos Alvo, que atendam aos Critérios de Elegibilidade e ao Limite de Concentração constantes do Parágrafo 1º do artigo 15 do Regulamento. Os recursos restantes à aquisição de Ativos Alvo, serão investidos em Ativos de Liquidez e utilizados para o pagamento de despesas do Fundo.

## **Demonstrações financeiras**

Os serviços de auditoria das demonstrações financeiras do Fundo são prestados pela BDO RCS Auditores Independentes - Sociedade Simples empresa de auditoria devidamente registrada na CVM. O Fundo está sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

Informações adicionais relativas às demonstrações financeiras do Fundo, com os respectivos pareceres do auditor independente e relatórios da administração, bem como informações mensais do Fundo, estarão disponíveis aos Cotistas na sede do Administrador, bem como em seu site [www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br).

## **MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NO BRASIL**

Os fundos de investimento imobiliários (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 e da Instrução CVM nº 472/08 e demais regras aplicáveis. Além disso, são fundos fechados, ou seja, não permitem resgate das cotas, de modo que o retorno do capital investido se dá por meio da distribuição de resultados, da venda das cotas ou, quando for o caso, na dissolução do fundo com a venda dos seus ativos e distribuição proporcional do patrimônio aos cotistas. O surgimento desta modalidade de fundo de investimento se deu em junho de 1993, com a promulgação da Lei nº 8.668/93, e sua regulamentação pela CVM foi instituída em janeiro do ano seguinte, através das Instruções CVM nºs 205 e 206, ambas de 14 de janeiro de 1994. A Instrução CVM nº 205 foi revogada pela Instrução CVM nº 472, que por sua vez foi alterada pela Instrução CVM nº 478, de 11 de setembro de 2009 e posteriormente alterada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015 e pela Instrução da CVM nº 580, de 15 de setembro de 2016. A Instrução CVM nº 206 foi revogada pela Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

Os recursos de um FII podem ser aplicados no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, na construção de imóveis, na aquisição de imóveis prontos, no investimento em projetos que viabilizem o acesso à habitação e serviços, para posterior alienação, locação ou arrendamento; ou ainda em outros investimentos de lastro imobiliário, como CRI, LH, LCI e cotas de outros fundos imobiliários, ou seja, em ativos de cunho imobiliário, visando gerar retorno pela valorização, locação, arrendamento, venda ou demais atividades relacionadas ao ativo. Com o objetivo de majorar o volume de recursos direcionados ao setor imobiliário e estimular seu desenvolvimento, incentivou-se a realização de investimentos em fundos imobiliários por pessoas físicas por meio da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que as isentou de tributação a título de imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos pelos fundos imobiliários.



Os benefícios dos FIIs não estão circunscritos à isenção fiscal, consubstanciando também:

- **Diversificação de Risco:** o Fundo pode adquirir participações em diversos Ativos Alvo, desde que respeitados os Critérios de Elegibilidade e Limites de Concentração, de modo que o investimento não esteja concentrado num único CRI;
- **Benefício Fiscal:** conforme a seção “Tratamento Tributário”, nas páginas 103 a 106 deste Prospecto e a legislação aplicável, pessoas físicas são isentas do Imposto de Renda sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo;
- **Liquidez:** as cotas do Fundo serão negociadas em Bolsa, permitindo que o investidor possa vender suas cotas no mercado secundário, podendo gerar uma liquidez maior em comparação à aquisição direta de um imóvel;
- **Gestão profissional:** gestão por equipe com experiência no setor imobiliário, principalmente no mercado de recebíveis imobiliários;
- **Ticket Acessíveis:** aportes baixos para investimentos em ativos relacionados ao mercado imobiliário se comparados com os valores necessários à aquisição das propriedades investidas; e

## **POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO**

### **Política de Investimento**

O Fundo deverá investir os recursos, deduzidas as despesas do Fundo previstas em seu Regulamento, obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição dos Ativos Alvo, que atendam aos Critérios de Elegibilidade e ao Limite de Concentração constantes do parágrafo 1º do artigo 15 do Regulamento e descritos abaixo.

#### *Critérios de Elegibilidade*

O CRI que seja objeto de aquisição ou manutenção da aplicação pelo Fundo (exceto em relação àqueles considerados expressamente como Ativos de Liquidez), deverá atender aos seguintes critérios de elegibilidade, conforme definidos no artigo 15, parágrafo 1º do Regulamento:

- (i) ter sido emitido por Securitizadora Qualificada;
- (ii) a liquidação das operações deverá ocorrer em instituições autorizadas pelo BACEN/CVM;
- (iii) tenha sido estabelecido ao CRI um regime fiduciário por um agente fiduciário independente;
- (iv) os créditos imobiliários que lastreiam a emissão do CRI deverão ser pulverizados, obedecendo o limite máximo de 20% (vinte por cento) por devedor;
- (v) para as operações estruturadas com coobrigação do cedente, as seguintes características devem ser respeitadas:
  - a. *Loan to Value* máximo de 60% (sessenta por cento);
  - b. alienação de imóveis ou das cotas da empresa desenvolvedora do projeto;

- c. os Projetos possuam os respectivos registros de incorporação ou loteamento na matrícula do imóvel, conforme aplicável, e as vendas das unidades ou lotes tenham sido iniciadas; razão de garantia geral mínima de 110% (cem por cento) (valor presente fluxo futuro/saldo devedor do CRI);
  - d. razão de garantia de fluxo mensal mínima de 110% (cento e dez por cento) (fluxo mensal/parcela de pagamento (PMT) do CRI); e
  - e. fundo de reserva de ao menos 02 (duas) parcelas de pagamentos (PMTs) do CRI, caso sejam pagamentos periódicos.
- (vi) para as operações de cessão sem coobrigação (*True Sale*), as seguintes características devem ser respeitadas:
- a. *Loan to Value* máximo de 80% (oitenta por cento);
  - b. unidade entregue, com “TVO” ou “Habite-se” emitidos; e
  - c. alienação fiduciária do imóvel.

#### *Limites de Concentração*

O Fundo deverá ter, no mínimo 67% (sessenta e sete por cento) de seu Patrimônio Líquido investido em Ativos Alvo, devendo ser respeitados, adicionalmente, os seguintes limites de concentração em relação aos referidos Ativos Alvo:

- a) máximo de 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo em recebíveis, direitos creditórios, participação ou outros ativos cujo lastro provenha de empreendimentos imobiliários desenvolvidos por uma mesma empresa ou empresas componentes do mesmo grupo econômico;
- b) máximo de 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo em recebíveis, direitos creditórios, participação ou outros ativos cujo lastro provenha de empreendimentos imobiliários localizados em um mesmo município, caso este tenha população de até 1.000.000 (um milhão) de habitantes; e
- c) máximo de 40% (quarenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo em recebíveis, direitos creditórios, participação ou outros ativos cujo lastro provenha de empreendimentos imobiliários localizados em um mesmo município, caso este tenha população de mais de 1.000.000 (um milhão) de habitantes.

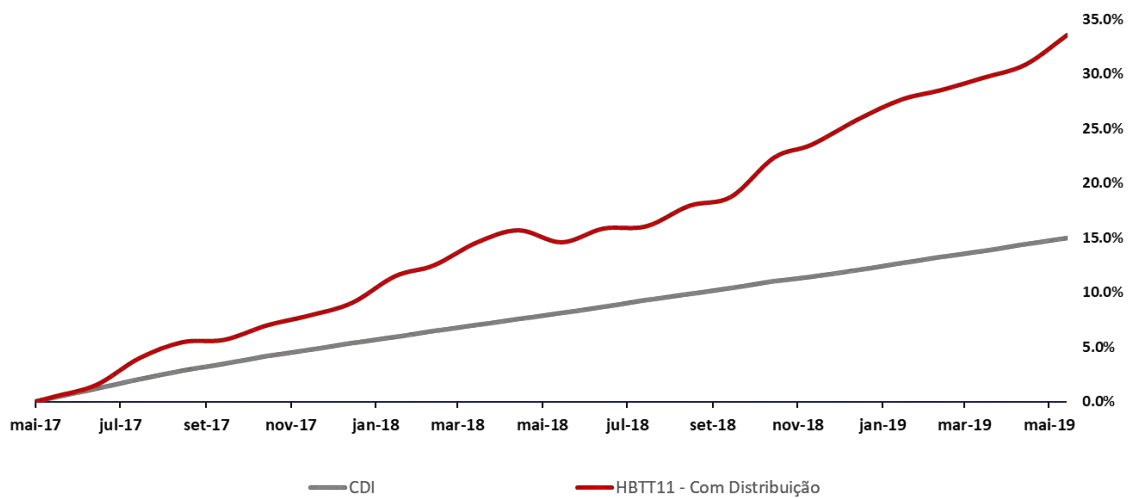
A Política de Investimento do Fundo não constitui promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

#### **Estratégia de Investimento**

A estratégia de investimento do Gestor possui o foco em investimento em loteamentos e projetos de imóveis de propriedade compartilhada (i.e. multipropriedade), por meio da aquisição de CRIs que atendam a Política de Investimento dos Fundos, e sendo a referida estratégia pautada nos seguintes pilares:

- **Originação** com atuação em todo o território brasileiro;
- **Diferenciação Setorial:** o Gestor acredita ter a capacidade de entender setores pouco atendidos pelo mercado de crédito imobiliário, garantindo acesso a operações exclusivas;
- **Modelo de Estruturação “não-negociável”:** incorporação de modelo de garantias, *covenants* e regras do CRI em todas as operações; e
- **Controle Integrado:** acompanhamento recorrente de todas as fases das operações investidas.

Esta estratégia a ser implementada pelo Gestor no Fundo é a mesma já implementada desde maio de 2017 no Fundo de Investimento Imobiliário - Habitat I, o qual apresenta retorno líquido acumulado de 223% (duzentos e vinte e três por cento) do CDI desde então, conforme gráfico abaixo.



Estão traçadas abaixo, genericamente, algumas das principais características dos loteamentos e imóveis de propriedade compartilhada que poderão ser investidos pelo Fundo por meio da aquisição de CRIs.

#### LOTEAMENTOS

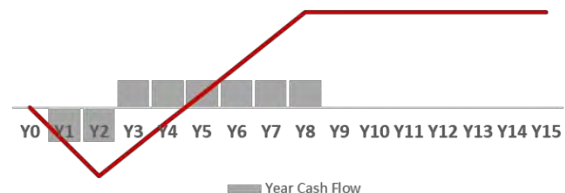


- Compradores financiam os lotes em até 180 parcelas
- Negócio com margem de lucro superior à incorporação, devido ao custo de obra menos expressivo

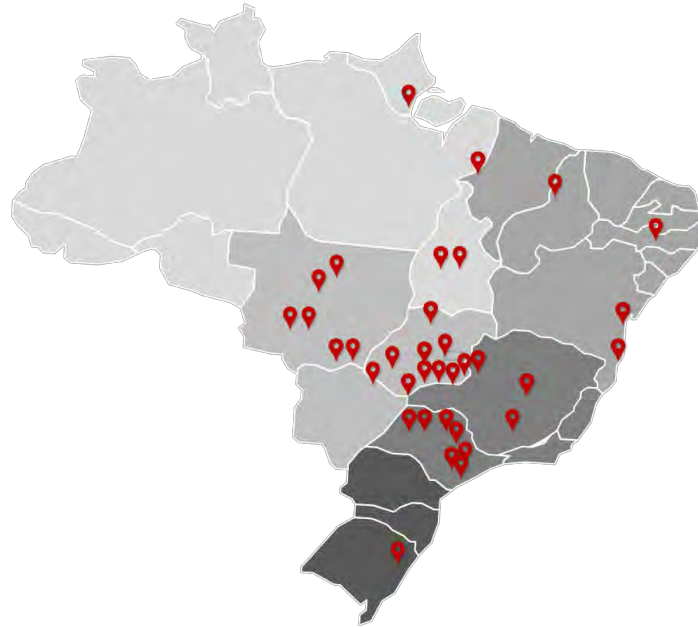
#### MULTIPROPRIEDADE



- Modelo existente no Brasil apenas desde 1980.
- Foco na classe média



Além do foco em loteamentos e multipropriedade, a diversificação geográfica dos investimentos feitos pelo Gestor (retratada na figura abaixo) reforça a estratégia de originação em todo o país, bem como o investimento em regiões que apresentam, simultaneamente: (i) crescimento do Produto Interno Bruto (PIB); (ii) crescimento demográfico; e (iii) baixa oferta de capital.



Alguns exemplos de cidades em que foram feitos investimentos pelo Gestor estão listados abaixo.

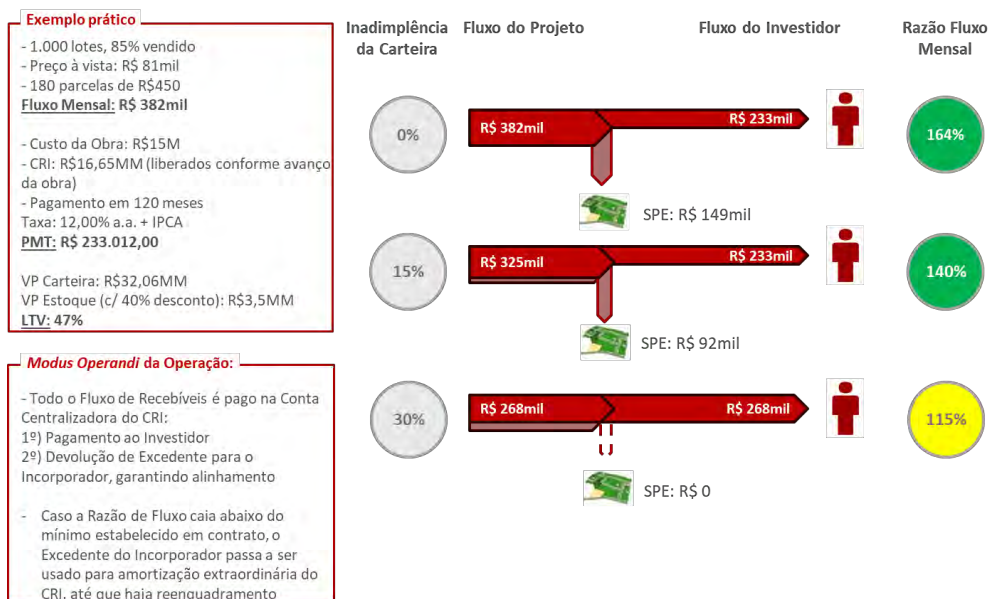
- Açailândia – MA: um dos mais importantes *hubs* logísticos da Vale S.A. para exportações de minério de ferro, devido ao encontro da Ferrovia Norte Sul com a Estrada de Ferro Carajás. O Gestor financiou um desenvolvimento para classe baixa de 2.800 lotes no município.
- Porto Seguro – BA: um dos dez maiores destinos turísticos no Brasil, recebe 1 milhão de turistas anualmente. O Gestor financiou a construção de um resort multipropriedade com 10.000 frações.
- Gramado – RS: principal destino turístico de inverno no país, com fluxo de 2,5 milhões de turistas anualmente. O Gestor financiou um resort multipropriedade com 100% das obras concluídas.

### ***Operações Estruturadas***

As operações com coobrigação do cedente são estruturadas conforme exemplo prático abaixo.

Os contratos destas operações estabelecem razões mínimas de garantia de fluxo mensal/saldo devedor da operação – assim, caso a inadimplência atinja um determinado percentual (30% no exemplo prático abaixo) e as razões estejam desenquadradas, é possível tomar algumas medidas como:

- substituição de contratos: o cedente se obriga a ceder recebíveis elegíveis (adimplentes) de outros empreendimentos, aumentando a garantia da operação;
- aceleração dos pagamentos: ao invés da devolução do valor excedente para o cedente, é feita uma amortização extraordinária do CRI, diminuindo o saldo devedor da operação.



### Processo de Investimento

O processo de investimento adotado pelo Gestor é dividido nas 4 (quatro) fases destacadas abaixo:



Nas fases de *due diligence* e aprovação dos CRIs, são verificadas as condições exigidas pelo modelo de estruturação “não-negociável” implementado pelo Gestor, conforme abaixo.

#### Condições para o Investimento em Operações Estruturadas:

- ✓ empreendimento aprovado e lançado;
- ✓ valor do CRI suficiente para conclusão da obra;
- ✓ alienação fiduciária;
- ✓ constituição de fundo de reserva equivalente a, no mínimo, 02 parcelas de pagamentos (PMT's);

- ✓ constituição de fundo de obras, caso ainda não tenham sido concluídas; e
- ✓ razão de garantia de fluxo mensal e razão de garantia do saldo devedor mínimas de 110%.

#### Exigências para Aprovação de Investimento:

- ✓ visita *in loco* da Habitat;
- ✓ laudo de medição de obra confirmando orçamento e percentual já executado;
- ✓ demonstrações financeiras da Sociedade de Propósito Específico (SPE) e demonstrações financeiras e/ou Imposto de Renda de pessoa física dos fiadores;
- ✓ relatório de auditoria da servicer, analisando os contratos e histórico de pagamentos;
- ✓ análise dos dados demográficos da cidade;
- ✓ contratos e instrumentos de garantia assinados e registrados; e
- ✓ *legal opinion* e relatório de *due diligence* elaborados por escritório de advocacia contratado.

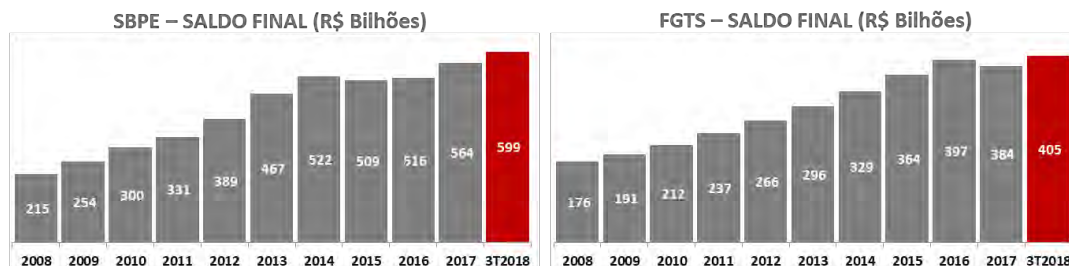
Os CRIs que compõem o portfólio dos fundos são monitorados mensalmente pelo Gestor, através das análises listadas na sequência. Em caso de alguma não conformidade, é feita uma notificação formal ao devedor.

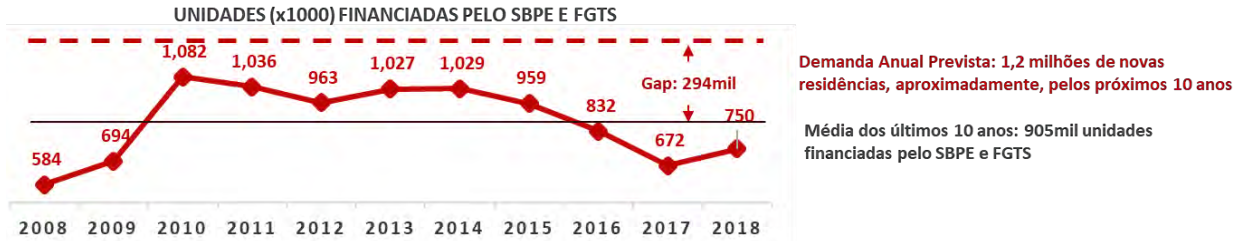
- ✓ análise de vendas e distratos;
- ✓ análise do fluxo de recebíveis;
- ✓ visitas *in loco* do engenheiro contratado, para monitorar o andamento das obras;
- ✓ verificação da situação financeira e de crédito do devedor;
- ✓ análise de adequação das razões de garantia; e
- ✓ visitas anuais a todos os projetos para verificar condições locais e reunir com os desenvolvedores.

#### Panorama do Financiamento imobiliário no Brasil

No primeiro gráfico abaixo, temos a evolução dos respectivos saldos do SBPE e do FGTS, que passa por um processo de desaceleração devido a: (i) *yield* baixo destes produtos devido, em parte, à queda nas taxas de juros; (ii) migração dos poupadores para novas plataformas com opções de investimento mais atrativas; e (iii) nova lei trabalhista que permite distribuição de lucros e contribuições mais baixa ao FGTS.

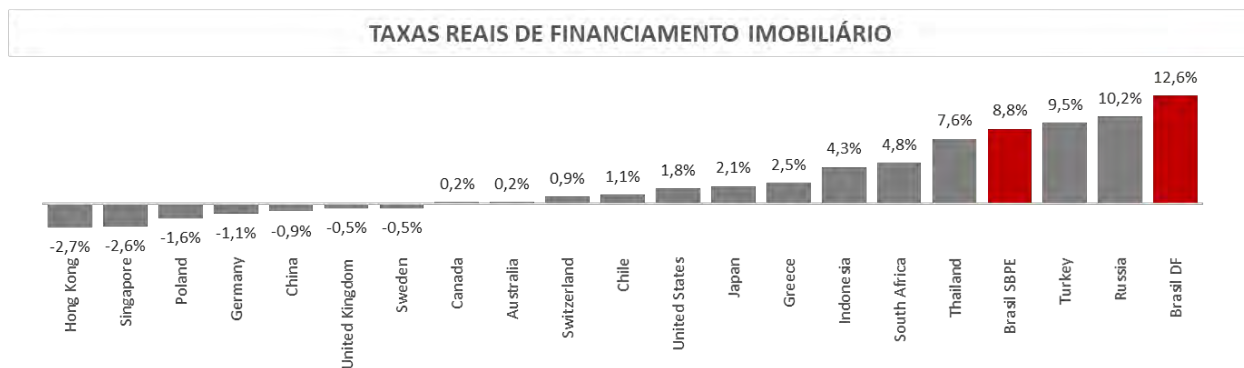
Em seguida, temos um gráfico com o histórico de unidades financiadas por ambos SBPE e FGTS ao longo dos 10 (dez) últimos anos. Se compararmos a média histórica de 905.000 (novecentas e cinco mil) unidades financeiras por essas formas com a demanda anual prevista de 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) novas residências pelos próximos 10 (dez) anos, estima-se que haverá um *gap* de 294.000 (duzentas e noventa e quatro mil) residências por ano.





Fonte: BCB, FGTS, FGV, CBIC. Maio de 2019.

No gráfico abaixo, temos as taxas reais de financiamento imobiliário em diversos países.<sup>1</sup> O financiamento direto ao comprador no Brasil tem uma taxa superior ao financiamento imobiliário nos demais países, aliada ao excesso de demanda demonstrado nos gráficos anteriores, gerando oportunidades de investimento para o Fundo.



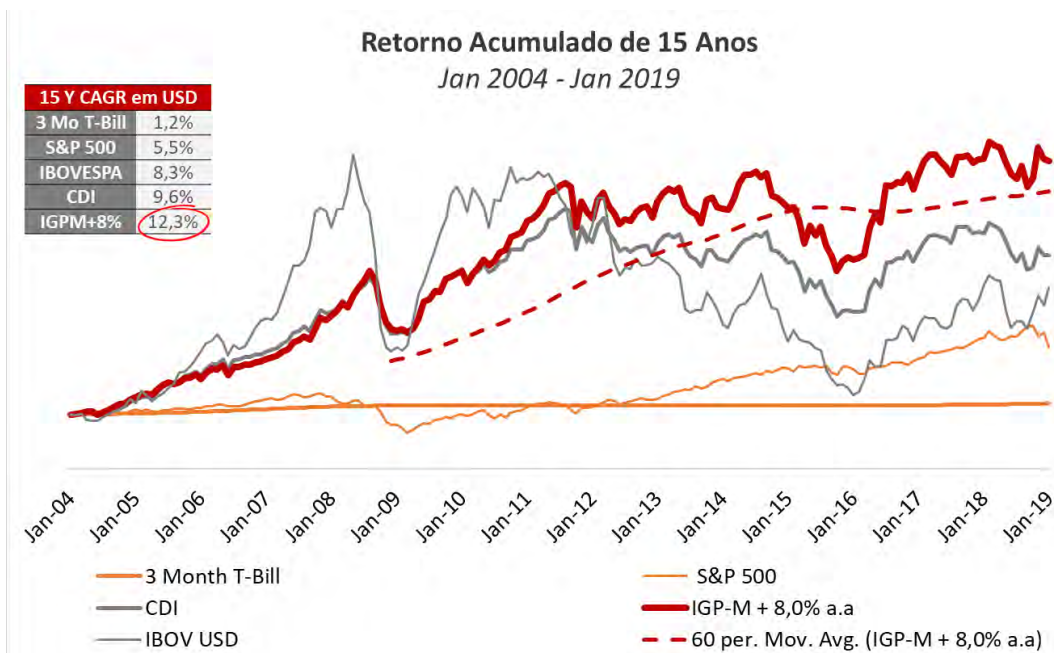
Fonte: Deposits.org. Maio de 2019.

Em paralelo, a inadimplência do crédito habitacional no Brasil vem diminuindo desde a promulgação da Lei nº 9.514/1997, que instituiu a alienação fiduciária de bens imóveis, conforme gráfico abaixo.<sup>1</sup>



Fonte: BCB. Maio de 2019.

O IGP-M é o indexador mais utilizado para correção de aluguel e parcelas no mercado imobiliário. No gráfico abaixo, traçamos um comparativo entre a rentabilidade (em dólares americanos) dos principais índices do mercado e ativos emitidos com remuneração pós-fixada de IGP-M + 8%a.a.



## PRINCIPAIS FATORES DE RISCO DO FUNDO

*Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de FII*

*Riscos relativos à rentabilidade e aos ativos do Fundo*

*Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento*

*Risco operacional*

*Risco de crédito dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo*

**PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 86 a 102 DESTE PROSPECTO.**



**IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER,  
DOS ASSESSORES LEGAIS, DO ESCRITURADOR E DO AUDITOR INDEPENDENTE**

Para fins do disposto no Item 2 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03, esclarecimentos sobre o Administrador, o Gestor e a Oferta, bem como este Prospecto Preliminar, poderão ser obtidos nos seguintes endereços:

**Administrador e Escriturador**

---

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

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, cj 202, Jardim Paulistano

CEP 01452-000, São Paulo, SP

At.: Marcos Wanderley

Tel.: (11) 3030-7177

E-mail: mw@vortex.com.br / juridicofundos@vortex.com.br

**Gestor**

---

**HABITAT CAPITAL PARTNERS ASSET MANAGEMENT LTDA.**

Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.460, conjunto 43, Vila Olímpia

CEP 04548-005, São Paulo, SP

At.: Eduardo Malheiros / Camila Almeida

Tel.: +55 (11) 3297-8471

E-mail: malheiros@habitatcp.com.br / camila@habitatcp.com.br

**Coordenador Líder**

---

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES  
MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, nº 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andares,

CEP 04543-010, São Paulo, SP

At.: Sr. Fábio Fukuda e Sra. Ana Alves

Tel.: +55 (11) 3526-1300

E-mail: dcm@xpi.com.br / termodeadesao.rf@xpi.com.br

### **Assessor Legal do Coordenador Líder**

---

#### **STOCHE FORBES ADVOGADOS**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4100, 10º andar

CEP 04538-132, São Paulo, SP

At.: Sr. Marcos Ribeiro

Tel.: +55 (11) 3755-5400

E-mail: [mribeiro@stoccheforbes.com.br](mailto:mribeiro@stoccheforbes.com.br)

[www.stoccheforbes.com.br](http://www.stoccheforbes.com.br)

### **Assessor Legal do Administrador e do Gestor**

---

#### **CEPEDA ADVOGADOS**

Rua Joaquim Floriano, 100, 10º andar

CEP 04534-000, São Paulo, SP

At.: Srs. Guilherme Cooke e Felipe Macedo

Tel.: +55 (11) 2823-2850

E-mail: [guilherme.cooke@cepeda.law](mailto:guilherme.cooke@cepeda.law) / [felipe.macedo@cepeda.law](mailto:felipe.macedo@cepeda.law)

[www.cepeda.law](http://www.cepeda.law)

### **Auditor Independente**

---

#### **BDO RCS Auditores Independentes - Sociedade Simples**

Rua Major Quedinho, nº 90, 5º andar, Consolação

CEP 01050-030, São Paulo, SP

Tel.: +55 (11) 3848-5880

<https://www.bdo.com.br>

#### **Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03**

O Administrador e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03. Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto Preliminar nos Anexos IV e V, respectivamente.

### **Declaração nos termos do item 8 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03**

O Coordenador Líder, o Administrador e o Gestor declaram que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, ao Administrador, ao Gestor e na CVM.

### **Informações Adicionais**

O Coordenador Líder recomenda aos Investidores da Oferta, antes de tomar qualquer decisão de investimento relativa à Oferta, a consulta deste Prospecto Preliminar. **Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a Investidores da Oferta que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Para uma avaliação adequada dos riscos associados ao investimento nas Cotas, os investidores deverão ler a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 86 a 102 deste Prospecto Preliminar.**

Este Prospecto Preliminar está disponível nas seguintes páginas da Internet:

- **Administrador: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA:** [www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br) (neste *website*, acessar “Fundos de Investimento”, em seguida pesquisar por “FII Habitat II” e então, clicar em “Prospecto Preliminar”);
- **Coordenador Líder: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “FII Habitat II - Oferta Pública de Distribuição Primária da 1ª Emissão de Cotas do Fundo”, então, clicar em “Prospecto Preliminar”);
- **CVM – COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS:** <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2019 - Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “HABITAT II - Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”);
- **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste *website* e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “HABITAT II - Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o Prospecto Preliminar); e

- **FUNDOS.NET:** <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “HABITAT II - Fundo de Investimento Imobiliário”, acessar “HABITAT II - Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”)

O Aviso ao Mercado foi disponibilizado nas seguintes páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM, da B3, e do Fundos.net, nos termos dos artigos 53 e 54-A, ambos da Instrução CVM nº 400/03. O Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM, nos seguintes websites:

#### **ADMINISTRADOR**

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

[www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br) (neste *website*, acessar “Fundos de Investimento”, em seguida pesquisar por “FII Habitat II” e então, clicar em “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”)

#### **COORDENADOR LÍDER**

- **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

[www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “FII Habitat II - Fundo de Investimento Imobiliário- Oferta Pública de Distribuição Primária da 1ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”);

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

<http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2019 - Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “HABITAT II - Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”);

- **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

[www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste *website* e clicar em ”Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “HABITAT II - Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”) e

- **FUNDOS.NET:**

<http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “HABITAT II - Fundo de Investimento Imobiliário”, acessar “HABITAT II - Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, o “Anúncio de Início” ou o “Anúncio de Encerramento”).

## **INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS**

A presente Oferta se restringe exclusivamente às Cotas da Emissão e terá as características abaixo descritas.

### **Autorização**

A constituição do Fundo foi deliberada e aprovada por meio do Instrumento de Constituição e o Regulamento foi aprovado nos termos do “Instrumento de Alteração do Habitat II – Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado em 13 de junho de 2019. A Emissão, a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados por meio do Ato do Administrador.

### **Fundo**

O Fundo foi constituído pelo Administrador por meio do Instrumento de Constituição, sendo regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668/93, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

### **Número da Emissão**

A presente Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de Cotas.

### **Valor Total da Emissão**

O valor total da emissão será de, inicialmente, R\$200.000.000,0 (duzentos milhões de reais), podendo ser (i) aumentado em virtude das Cotas do Lote Adicional ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial.

### **Quantidade de Cotas**

Serão emitidas, inicialmente, 2.000.000 (duas milhões) de Cotas podendo ser (i) aumentada em virtude das Cotas do Lote Adicional ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

### **Cotas do Lote Adicional**

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas adicionais, nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de realização do Procedimento de Alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta.

As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.

### **Preço de Emissão**

No contexto da Oferta, o preço de emissão será de R\$100,00 (cem reais) por Cota.

### **Taxa de Saída**

O Fundo não terá taxa de saída dos Cotistas.

### **Taxa de Performance**

O Fundo pagará ao Gestor, adicionalmente à Taxa de Gestão prevista em Regulamento, uma remuneração equivalente a 20% (vinte por cento) do valor da rentabilidade das Cotas que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)), já deduzidas todas as demais despesas do Fundo, inclusive a Taxa de Administração, a qual será apropriada diariamente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente ao de apuração. A apropriação da Taxa de Performance se iniciará a partir do início do Prazo de Duração do Fundo.

Não haverá incidência da Taxa de Performance quando o valor da Cota do Fundo, na data da apuração, for igual ou inferior ao valor da Cota na data de pagamento da última Taxa de Performance.

Na hipótese de destituição ou substituição do Gestor sem Justa Causa, permanecerá o Fundo obrigado a realizar o pagamento ao Gestor da Taxa de Performance proporcional apurada até a data da destituição sem Justa Causa, se houver, e também a pagar Taxa de Performance referente aos resultados que vierem a ser obtidos pelo Fundo nos 24 (vinte e quatro) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição (conforme aplicável), sendo certo que referida Taxa de Performance será paga apenas ao Gestor do Fundo 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 Gestor se dê por Justa Causa, o Gestor receberá a Taxa de Performance, se houver, devida até a data da sua destituição ou substituição, de forma proporcional ao respectivo período de apuração. Entende-se por “Justa Causa” a apuração e comprovação, por intermédio de decisão judicial transitada em julgado, de que (i) o Gestor atuou com culpa, negligência, imprudência, imperícia, fraude ou violação de normas e de regras do Regulamento, no desempenho de suas funções; ou (ii) condenação do Gestor em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; ou (iii) impedimento do Gestor de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; ou (iv) requerimento de falência pelo próprio Gestor; ou (v) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do Gestor.

### **Aplicação Mínima Inicial**

No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade, mínima, de 250 (duzentas e cinquenta) Cotas, considerando o Preço de Emissão, equivalente a R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais).

## **Data de Emissão**

Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas será a Data de Liquidação.

## **Forma de Subscrição e Integralização**

As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão. Caso após a Oferta ainda permaneça um saldo de Cotas a serem subscritas, inclusive aquelas provenientes de falha na liquidação e/ou sobras de rateios, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão.

## **Distribuição, Negociação e Custódia**

As Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3.

## **Colocação e Procedimento de Distribuição**

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Cotas do Lote Adicional, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição, e será realizada com a participação das Corretoras Consorciadas, observado o Plano de Distribuição. A Oferta não contará com esforços de colocação das Cotas no exterior.

## **Público Alvo da Oferta**

O público alvo da Oferta são Investidores da Oferta. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada. **Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto Preliminar, em especial a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 86 a 102 deste**



**Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento.**

### **Pessoas Vinculadas**

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam **(i)** controladores e/ou administradores do Administrador e/ou do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; **(ii)** controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, ao Gestor ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Administrador, o Gestor ou qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador, pelo Gestor ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e **(ix)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM 505/11. **A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização das Cotas pode afetar negativamente a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para maiores informações a respeito da participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o fator de risco “O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário” na página 100 deste Prospecto.**

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo as respectivas intenções de investimentos e Pedidos de Reserva automaticamente canceladas.

### **Procedimento de Alocação**

Será adotado o Procedimento de Alocação, organizado pelo Coordenador Líder, no Brasil, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Cotas do Lote Adicional a serem

eventualmente emitidas, conforme o caso. Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Adicional). **O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco Relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas – O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário”, na página 100 deste Prospecto.**

### **Plano de Distribuição**

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e **(iii)** que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

A presente Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: **(i)** será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas para os Investidores Não Institucionais, conforme indicado abaixo; **(ii)** buscar-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Cotas; **(iii)** deverá ser observada, ainda, a Aplicação Mínima Inicial inexistindo valores máximos. Não há qualquer outra limitação à subscrição de Cotas por qualquer Investidor da Oferta (pessoa física ou jurídica), entretanto, fica desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. **Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco – Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de FII” nas páginas 86 a 87 deste Prospecto.**

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos: **(i)** as Cotas serão objeto da Oferta; **(ii)** a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais; **(iii)** após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização deste Prospecto aos Investidores da Oferta, serão realizadas Apresentações para Potenciais Investidores; **(iv)** os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão, conforme o caso, submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM nº 400/03, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM nº 400/03; **(v)** após as Apresentações para Potenciais

Investidores e a obtenção do registro da Oferta na CVM, o Coordenador Líder realizará o Procedimento de Alocação, que será realizado nos termos abaixo indicados; **(vi)** concluído o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder consolidará os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e as intenções de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas; **(vii)** observados os termos e condições do Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) o registro para distribuição e negociação das Cotas na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início; (d) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 400/03; **(viii)** iniciada a Oferta: (a) os Investidores Não Institucionais que manifestaram interesse na subscrição das Cotas durante o Período de Reserva por meio de preenchimento do Pedido de Reserva, e/ou (c) os Investidores Institucionais que encaminharam suas ordens de investimento nas Cotas, observada a Aplicação Mínima Inicial, e tiveram suas ordens alocadas deverão assinar o boletim de subscrição e o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, sob pena de cancelamento das respectivas ordens de investimento, a critério do Administrador, do Gestor em conjunto com o Coordenador Líder; **(ix)** a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; **(x)** não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta; **(xi)** a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; e **(xii)** uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

### **Oferta Não Institucional**

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas ordens de investimento por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva. **Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.**

No mínimo, 200.000 (duzentas mil) Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 10% (dez por cento) do Valor Total da Emissão, serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Valor Total da Emissão, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

Os Pedidos de Reserva que serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, exceto pelo disposto nas alíneas (ii), (iii) e (v) abaixo, observarão as condições do próprio Pedido de Reserva, de acordo com as seguintes condições e observados os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- (i) durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá realizar a reserva de Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta e não sendo estipulados valores máximos de investimento;
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Pedido de Reserva condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Distribuição Parcial”, nas páginas 69 a 70 deste Prospecto;
- (iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até às 10:00 horas do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone, fac-símile ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor do Pedido de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional;
- (iv) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até às 11:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual à Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva e o Boletim de Subscrição tenham sido formalizados, estes serão automaticamente cancelados;
- (v) até às 16 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva e o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas nos incisos (ii), (iii) e (v) e na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta” nas páginas 72 a 73 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Critério de Rateio da Oferta Não Institucional” na página 67 deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração; e
- (vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

**Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.** Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo o seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado.

**Recomenda-se aos Investidores Não Institucionais interessados na realização de Pedido de Reserva que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva, especialmente no que se refere aos procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes deste Prospecto Preliminar, em especial a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 86 a 102 deste Prospecto Preliminar para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento; (ii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, se essa, a seu exclusivo critério, exigirá (a) a abertura ou atualização de conta e/ou cadastro, e/ou (b) a manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva; (iii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, a possibilidade de débito antecipado da reserva por parte da Instituição Participante da Oferta; e (iv) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pela Instituição Participante da Oferta para a realização do Pedido de Reserva ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Participante da Oferta, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Participante da Oferta.**

#### **Critério de Rateio da Oferta Não Institucional**

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% (dez por cento) das Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional (conforme definida abaixo). Caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Cotas. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.

## **Oferta Institucional**

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos (“**Oferta Institucional**”):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento as Instituições Participantes da Oferta, na data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;
- (ii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento da Oferta, de condicionar sua adesão, nos termos do descrito na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Distribuição Parcial”, nas páginas 69 a 70 deste Prospecto;
- (iii) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento durante o Procedimento de Alocação;
- (iv) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o Preço de Emissão. Os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

**Os Investidores Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, nas respectivas ordens de investimento, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.** Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03.

## **Critério de Colocação da Oferta Institucional**

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais

sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

### **Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional**

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.

### **Distribuição Parcial**

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 500.000 (quinhentas mil) Cotas. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingida a Captação Mínima, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Valor Total da Emissão até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Valor Total da Emissão, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Nessa hipótese, o Investidor da Oferta terá a faculdade, como condição de eficácia seus Pedidos de Reserva, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: (i) do Valor Total da Emissão; ou (ii) de uma quantidade mínima de Cotas, que não poderá ser inferior à Captação Mínima.

Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Investidor da Oferta deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas,

presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor da Oferta, conforme o caso, em receber a totalidade das Cotas objeto do Pedido de Reserva ou da ordem de investimento, conforme o caso.

Na hipótese de o Investidor da Oferta indicar o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial por Investidor.

Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada. Neste caso, caso o Investidor da Oferta já tenha efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido preço de integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Adicionalmente, em qualquer das hipóteses acima, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento.

Por fim, no caso de captação abaixo do Valor Total da Emissão, o Investidor da Oferta que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Reserva ou ordens de investimento, condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Valor Total da Emissão, não terá o seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

### **Prazo de Colocação**

O prazo de distribuição pública das Cotas é de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

### **Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Cotas**

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou estabilização de preços para as Cotas.

### **Formador de Mercado**

O Administrador pode vir a contratar Formadores de Mercado, nos termos da Instrução CVM nº 472/08. Os Formadores de Mercado atuarão conforme regulamentação da Instrução CVM nº 384/03, do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, bem como das demais regras, regulamentos e procedimentos pertinentes, especialmente da B3 e da



Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operações no Segmento Bovespa e da central depositária da B3. Os Formadores de Mercado realizarão operações destinadas a fomentar a liquidez das Cotas de emissão do Fundo. As obrigações dos Formadores de Mercado deverão estar previstas em instrumento de contratação específico, que deverá observar a legislação aplicável.

### **Alocação e Liquidação Financeira**

A Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

A liquidação física e financeira da Oferta se dará na Data de Liquidação, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, e que a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3. O Coordenador Líder e as Corretoras Consorciadas farão sua liquidação exclusivamente conforme contratado no Contrato de Distribuição e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3, ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) a Captação Mínima foi atingida; (ii) o Valor Total da Emissão foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores da Oferta de modo a não ser atingido a Captação Mínima, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver os recursos aos Investidores da Oferta eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores da Oferta, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, a Captação Mínima seja atingida, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

**Para mais informações acerca da Distribuição Parcial, veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Distribuição Parcial” nas páginas 69 a 70 deste Prospecto.**

### **Inadequação da Oferta a Certos Investidores da Oferta**

**O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez**

das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo. Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 86 a 102 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES DA OFERTA QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

#### **Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta**

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor da Oferta está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; (c) os Investidores da Oferta que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em não revogar sua aceitação. Se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (a) seja verificada divergência entre as informações constantes deste Prospecto e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor da Oferta ou a sua decisão de investimento; ou (b) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; o Investidor da Oferta que já tiver aderido à Oferta deverá ser comunicado diretamente, por

correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder (i) até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data da comunicação por escrito pelo Coordenador Líder sobre a modificação efetuada, no caso da alínea (a) acima; e (ii) até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso da alínea (b) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Em ambas situações, se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder e o Administrador comunicarão tal evento aos Investidores da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de aviso. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da resilição do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta.

## CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

Encontra-se abaixo o cronograma estimado para as principais etapas da Oferta:

#	Eventos	Data <sup>(1)(2)</sup>
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Protocolo de pedido de registro da Oferta junto à CVM e à B3</li> </ul>	10/05/2019
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Divulgação do Aviso ao Mercado</li> <li>• Disponibilização deste Prospecto Preliminar</li> </ul>	14/06/2019
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Início do Período de Reserva</li> <li>• Início das Apresentações para Potenciais Investidores (<i>roadshow</i>)</li> </ul>	24/06/2019
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concessão do registro da Oferta pela CVM</li> </ul>	18/07/2019
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Encerramento do Período de Reserva</li> <li>• Encerramento das Apresentações para Potenciais Investidores</li> </ul>	23/07/2019
6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Procedimento de Alocação</li> </ul>	24/07/2019
7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Divulgação do Anúncio de Início</li> <li>• Disponibilização do Prospecto Definitivo</li> </ul>	26/07/2019
8	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Data de Liquidação</li> </ul>	29/07/2019
9	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Data estimada para a divulgação do Anúncio de Encerramento</li> </ul>	30/07/2019

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Administrador, do Gestor e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja as seções “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas – Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta” nas páginas 72 a 73 deste Prospecto.

Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio da disponibilização de documentos na rede mundial de computadores, nos endereços indicados abaixo nas páginas: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.net, administrado pela B3.

O Coordenador Líder realizará apresentações aos investidores (*roadshow*), no Brasil, a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado e da disponibilização deste Prospecto.

## CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado pelo Administrador, contratou o Coordenador Líder para atuar na Oferta, incluindo para distribuir as Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, não sendo responsáveis por saldo de Cotas eventualmente não subscrito.

De acordo com o Contrato de Distribuição, poderão, ainda, ser contratadas outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, para participar da Oferta referida neste Prospecto Preliminar, observado o disposto na regulamentação vigente.

O Coordenador Líder é autorizado a representar o Fundo junto à CVM, bem como junto a outras instituições públicas ou privadas, podendo assinar todos os documentos necessários à implementação do objeto do Contrato de Distribuição.

A fim de possibilitar ao Coordenador Líder condições de cumprimento das atribuições que decorrem do Contrato de Distribuição, o Fundo nomeou seu procurador, investido de poderes especiais para dar quitação nos boletins de subscrição das Cotas cujo processamento venha a realizar, podendo o mesmo ser substabelecido, total ou parcialmente, única e exclusivamente, às demais Instituições Participantes da Oferta.

### ***Regime de Colocação***

As Cotas (incluindo as Cotas do Lote Adicional, caso emitidas) serão distribuídas, pelo Coordenador Líder, no Brasil, sob regime de melhores esforços de colocação.

### ***Comissionamento***

A título de remuneração pelos serviços de coordenação e estruturação da Oferta e colocação das Cotas, o Fundo pagará ao Coordenador Líder, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, um comissionamento a ser dividido da seguinte forma (“**Comissionamento**”):

- (i) **Comissão de Coordenação e Estruturação:** A esse título, o Fundo pagará ao Coordenador Líder uma remuneração equivalente a 1% (um por cento) incidente sobre o valor total das Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas; e
- (ii) **Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição:** A esse título, o Fundo pagará ao Coordenador Líder uma remuneração equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor total das Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas. Esta remuneração poderá ser repassada, no todo ou em parte, às Corretoras Consorciadas que aderirem à Oferta, a critério do Coordenador Líder. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir o Fundo para que este pague diretamente às Corretoras Consorciadas, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder. Não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo,

já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente desta Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição paga ao Coordenador Líder.

O custo de todos os tributos, atuais, incidentes diretamente sobre os pagamentos, comissionamento e reembolso devido ao Coordenador Líder no âmbito da Emissão serão arcados pelo Fundo. Os pagamentos devidos serão líquidos de deduções e retenções fiscais de qualquer natureza, incluindo-se quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre as operações da espécie da Emissão, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao Comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS; e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, de forma que o Coordenador Líder receba o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (*Gross up*).

O pagamento do Comissionamento acima descrito ao Coordenador Líder deverá ser feito à vista, em moeda corrente nacional, por meio da B3, de acordo com os seus procedimentos operacionais, em até 1 (um) Dia Útil contado da Data de Liquidação, conforme indicado no Contrato de Distribuição.

#### ***Condições Precedentes***

Sob pena de resilição, e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas observado o disposto no Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes Condições Precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), a exclusivo critério do Coordenador Líder, até a data de concessão do registro da Oferta pela CVM:

- (i) obtenção pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços relacionados à estruturação e coordenação da Oferta, bem como a distribuição pública das Cotas;
- (ii) aceitação pelo Coordenador Líder e pelo Gestor da contratação dos Assessores Legais e dos demais prestadores de serviços da Oferta, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pelo Gestor às expensas do Fundo, nos termos da legislação em vigor;
- (iii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta, do Fundo, das Cotas e ao conteúdo da documentação da operação em forma e substância satisfatória às Partes e seus Assessores Legais e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (iv) obtenção do registro da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas neste Contrato e no Regulamento do Fundo;
- (v) obtenção do registro das Cotas para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3;

- (vi) manutenção do registro do Gestor perante a CVM, bem como do formulário de referência na CVM devidamente atualizado;
- (vii) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta e a constituição do Fundo, incluindo, sem limitação, o Instrumento de Constituição, o Ato do Administrador, o Regulamento, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (viii) realização de *business due diligence* previamente ao início do *road show* e à Data de Liquidação;
- (ix) fornecimento, em tempo hábil, pelo Gestor ao Coordenador Líder e aos Assessores Legais, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de *due diligence*, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos Assessores Legais (o qual deve agir de boa-fé ao demonstrar a sua satisfação ou insatisfação, conforme o caso, quanto à conclusão do procedimento de *due diligence*);
- (x) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações feitas pelo Gestor e pelo Fundo, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que o Gestor e o Fundo serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos deste Contrato;
- (xi) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, agindo de boa fé e de forma razoável, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (xii) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *due diligence* jurídica elaborada pelos Assessores Legais nos termos deste Contrato e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares, devendo o Coordenador Líder agir de boa-fé ao demonstrar a sua satisfação ou insatisfação, conforme o caso, quanto ao cumprimento da referida *due diligence*;

- (xiii) recebimento, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis do início da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, devendo o Coordenador Líder, no entanto, agir de boa-fé ao demonstrar a sua satisfação ou insatisfação, conforme o caso, quanto à redação final da referida *legal opinion*, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos Assessores Legais, que não apontem inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas nos Prospectos e as analisadas pelos Assessores Legais durante o procedimento de *due diligence*, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo e das Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, sendo que as *legal opinions* não deverão conter qualquer ressalva;
- (xiv) obtenção pelo Gestor, suas afiliadas, pelo Fundo e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos demais documentos da Oferta junto a: (i) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (ii) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; e (iii) órgão dirigente competente do Gestor;
- (xv) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, do Gestor, do Administrador e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respectivos Grupos Econômicos, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xvi) manutenção do setor de atuação do Fundo e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
- (xvii) não ocorrência de qualquer alteração no Grupo Econômico do Gestor e/ou do Administrador, ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e do Grupo Econômico do Administrador, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto do Gestor e/ou do Administrador;



- (xviii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Gestor e/ou ao Administrador e/ou a qualquer outra sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, bem como aos ativos que integram o patrimônio do Fundo, condição fundamental de funcionamento;
- (xix) que, nas datas de início da procura dos Investidores da Oferta e de distribuição das Cotas, todas as declarações feitas pelo Gestor e/ou pelo Administrador e constantes nos documentos da Oferta sejam verdadeiras e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
- (xx) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador do Fundo; (ii) pedido de autofalência de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador em juízo, com requerimento de recuperação judicial;
- (xxi) cumprimento pelo Gestor e pelo Administrador de todas as obrigações aplicáveis previstas na Instrução CVM 400/03 incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto deste Contrato previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;
- (xxii) cumprimento, pelo Gestor, de todas as suas obrigações previstas neste Contrato e nos demais documentos da Oferta, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxiii) recolhimento, pelo Gestor e/ou pelo Fundo, de todos tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;
- (xxiv) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer das Leis Anticorrupção pelo Gestor, pelo Administrador, pelo Fundo e/ou qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador, e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;

- (xxv) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pelo Gestor, pelo Administrador ou por qualquer de suas respectivas controladas;
- (xxvi) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas e/ ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar substancialmente os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas aos Investidores da Oferta;
- (xxvii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Gestor e/ou pelo Administrador, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas;
- (xxviii) rigoroso cumprimento pelo Gestor, pelo Administrador do Fundo e qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador, da Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. O Gestor e o Administrador obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xxix) autorização, pelo Gestor e pelo Administrador, para que o Coordenador possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca do Gestor e do Administrador, nos termos do artigo 48 da Instrução CVM 400/03, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;
- (xxx) acordo entre o Gestor e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de *marketing* e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais Investidores da Oferta, com o intuito de promover a plena distribuição das Cotas; e
- (xxxi) o Gestor e/ou o Fundo arcar com todo o custo da Oferta.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação do Gestor de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Oferta, conforme previsto no Contrato de Distribuição.

### **Cópia do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão ao Contrato de Distribuição**

A cópia do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão estarão disponíveis aos investidores, para consulta ou reprodução, na CVM, nas sedes ou escritório do Administrador e do Coordenador Líder, conforme o caso, nos endereços informados na seção “Identificação do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, dos Assessores Legais, do Escriturador e do Auditor Independente” nas páginas 55 a 56 deste Prospecto Preliminar.

### **Data de Liquidação**

A Data de Liquidação das Cotas está prevista para ocorrer em 29 de julho de 2019.

## CUSTOS ESTIMADOS DE DISTRIBUIÇÃO

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na Data de Emissão, considerando a colocação da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em eventual emissão das Cotas do Lote Adicional.

<b>Comissões e Despesas</b>	<b>Custo Total da Oferta (R\$)</b>	<b>Custo Unitário por Cota (R\$)</b>	<b>% em Relação ao Valor Total da Oferta</b>
Comissão de Coordenação e Estruturação (1)	2.213.613,72	1,11	1,11%
Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição (1)	3.320.420,59	1,66	1,66%
Advogados	260.000,00	0,13	0,13%
Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,16	0,16%
Taxa de Registro e de Distribuição na B3	103.217,75	0,05	0,05%
Taxa de Registro na ANBIMA	7.072,00	0,003	0,003%
<i>Roadshow</i>	40.000,00	0,02	0,02%
Outras Despesas <sup>1</sup>	25.000,00	0,01	0,01%
<b>TOTAL (2)</b>	<b>6.286.638,42</b>	<b>3,14</b>	<b>3,14%</b>

(1) Valores estimados, já considerando o acréscimo de tributos incidentes sobre as comissões, que serão arcados pelo Fundo.

(2) Os valores da tabela consideram o valor total da Oferta de R\$ 200.000.000,00.

## **RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES**

Para fins do disposto no Item 3.3.2 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03, são descritos abaixo o relacionamento do Administrador e Custodiante, do Escriturador e do Gestor com o Coordenador Líder e as sociedades de seus respectivos grupos econômicos, além do relacionamento referente à presente Oferta, conforme a seguir descrito.

### **RELACIONAMENTO ENTRE O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER**

Na data deste Prospecto, o Fundo não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo.

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima, o Fundo não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

O Coordenador Líder e o Fundo não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### **RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E O COORDENADOR LÍDER**

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, o Gestor não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Gestor, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades do Gestor, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo.

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima, o Gestor não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

O Coordenador Líder e o Gestor não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

## **RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR (ESCRITURADOR E CUSTODIANTE) E O COORDENADOR LÍDER**

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da Oferta, o Administrador administra (i) fundos geridos por gestora pertencente ao mesmo grupo conglomerado econômico do Coordenador Líder; e (ii) fundos que contrataram o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de suas cotas.

Ademais, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Administrador, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades do Administrador, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Administrador.

O Coordenador Líder e o Administrador, na qualidade de representante legal do Fundo, não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção “Contrato de Distribuição - Comissionamento”, nas páginas 75 a 76 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga ao Coordenador Líder ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

## **DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução do Comissionamento e das despesas da Oferta, descritas neste Prospecto Preliminar) serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, a serem selecionados pela Gestora, na medida em que surgirem oportunidades de investimento em Ativos Alvo que estejam de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo VIII do Regulamento.

## FATORES DE RISCO

*Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo, e aos fatores de risco descritos a seguir, relativos ao 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, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta 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 as Instituições Participantes da Oferta não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de 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 NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES DA OFERTA QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.***

*Para os fins desta seção, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá “efeito adverso” ou “efeito negativo” para o Fundo, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, na situação financeira, nos resultados operacionais, no fluxo de caixa, na liquidez e/ou nos negócios atuais e futuros do Fundo, bem como no preço das Cotas. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.*

***RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NAS COTAS.***

### FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO MERCADO E AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

#### ***Risco tributário relacionado à alteração de alíquotas de FII***

Nos termos da Lei nº 8.668/93, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a



25% das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas.

Conforme Lei nº 11.033/04, os rendimentos pagos ao Cotista pessoa física, residente no Brasil ou no exterior, são isentos de IR, desde que (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuam direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Caso qualquer dessas condições não seja observada, os rendimentos distribuídos ao Cotista pessoa física estarão sujeitos à retenção de IR à alíquota de 20%.

Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição ao Cotista pessoa física, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

#### ***Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas***

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Existe o risco de as regras tributárias relativas a FII serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que pode implicar perdas decorrentes da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente ou à majoração de tributos incidentes.

#### ***Risco tributário relacionado a CRI, LH e LCI***

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do Imposto de Renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do Imposto de Renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

### ***Liquidez reduzida das Cotas***

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de FII apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Adicionalmente, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos pelo Fundo, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

### ***Fatores macroeconômicos relevantes***

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor, o Escriturador e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

### ***Riscos de mercado***

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos e os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

***O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem causar um efeito adverso relevante no Fundo***

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

***A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Ativos Alvo e seus resultados***

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Ativos Alvo e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

O Brasil passou recentemente pelo processo de *impeachment* contra a ex-presidente Dilma Rousseff e pelo governo do ex-presidente Michel Temer sem grandes mudanças do ponto de vista econômico. O governo do Presidente Jair Bolsonaro enfrentará o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A eventual incapacidade do novo governo do Presente Jair Bolsonaro em reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Ativos Alvo.

Além disso, investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Ativos Alvo. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às

incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não podemos prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não podemos prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

#### ***Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário***

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis relacionadas aos Ativos Alvo que serão investidos pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da data deste Prospecto poderão implicar aumento de custos, afetando adversamente as atividades realizadas nos imóveis relacionados aos Ativos Alvo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

#### ***Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras***

O Fundo poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em

especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo Ativo Alvo integrante do patrimônio do fundo.

### ***Riscos de alterações nas práticas contábeis***

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516/11.

Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários.

A Instrução CVM nº 516/11 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil.

Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

### ***Risco sistêmico e do setor imobiliário***

O preço dos CRI e dos Ativos de Liquidez relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter conseqüências negativas sobre o valor dos CRI, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o

seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

#### ***Demais riscos jurídicos***

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do 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. 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 atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos Investidores da Oferta em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

### **FATORES DE RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO**

#### ***Risco de crédito dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo***

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores, ou dos devedores dos lastros dos CRI, LH, LCI e demais ativos permitidos nos termos do Regulamento, de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos CRI, LH, LCI e demais ativos permitidos nos termos do Regulamento, conforme aplicável, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de receber os rendimentos dos ativos para o Fundo ou negociá-los pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

#### ***Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos dos créditos que lastreiam os CRI***

A ocorrência de qualquer evento de resgate antecipado, amortização antecipada ou vencimento antecipado dos créditos que lastreiam os CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, de tais créditos, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores da Oferta de acordo com a Política de Investimentos e à mesma taxa

estabelecida para os CRI e eventualmente afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

#### ***Risco de execução das garantias eventualmente atreladas aos CRI***

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias eventualmente outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das eventuais garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tais CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

#### ***Risco da marcação a mercado***

Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do Fundo virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor.

#### ***Risco operacional***

Os Ativos Alvo e Ativos de Liquidez objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, do Gestor, do Custodiante, do Escriturador e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

### ***Riscos de liquidez e descontinuidade do investimento***

Os FII representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas Cotas 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 desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral 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 aos Cotistas. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de imóveis e/ou ativos, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

### ***Riscos relativos à rentabilidade e aos ativos do Fundo***

O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos Alvo objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos Alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos Alvo e conseqüentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos Alvo ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos.

### ***Riscos de despesas extraordinárias***

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo realizará nova emissão de cotas com vistas a arcar com as mesmas, incluindo por meio de emissão de cotas representativas da totalidade ou parte do Capital Autorizado.

O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.



### ***Riscos relativos a decisões judiciais e administrativas desfavoráveis***

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha Reserva de Contingência suficiente. Caso tal Reserva de Contingência não seja suficiente, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

### ***Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento nos Ativos Alvo***

Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de seus ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização de tal aquisição resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Gestor decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, haver impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido.

### ***Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido***

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

***Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital***

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará na necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

***Risco de pulverização de Cotistas e inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas***

Determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral somente serão aprovadas por Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas que representem, minimamente, o quórum qualificado estabelecido na Instrução CVM nº 472/08 e refletido no Regulamento. Tendo em vista que os FII tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela ausência ou abstenção de Cotistas em tais assembleias, de tal modo que o quórum qualificado, ora estabelecido na Instrução CVM nº 472/08 e refletido no Regulamento, necessário à aprovação das referidas matérias não seja atingido. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

***Risco relativo à concentração de Cotistas***

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, 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.

***Risco relativo às novas emissões***

No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo (conforme estabelecido no Regulamento) depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

***Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante***

Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de

acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

### ***A importância do Gestor***

A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. O ganho do Fundo provem em grande parte da qualificação dos serviços prestados pelo Gestor e de sua equipe especializada, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos Alvo e/ou dos Ativos de Liquidez. Assim, a eventual substituição do Gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

### ***Risco de governança***

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários, exceto quando forem os únicos Cotistas do Fundo ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas alíneas “a” a “d”, caso estas decidam adquirir Cotas do Fundo.

### ***Risco relativo ao Estudo de Viabilidade***

No âmbito da presente Emissão, o Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo Gestor, existindo, portanto, risco de conflito de interesses.

Tendo em vista que o Estudo de Viabilidade relativo à presente Oferta foi elaborado pelo Gestor, o Investidor da Oferta deverá ter cautela na análise das informações apresentadas na medida em que o Estudo de Viabilidade foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo. Dessa forma, o Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor da Oferta.

### ***Risco relativo à Inexistência de Ativos que se enquadrem na Política de Investimento***

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo. A ausência de Ativos Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Alvo a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

### ***Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento***

O Gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em CRI. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados CRI em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que aqueles CRI alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

### ***Inexistência de garantia de eliminação de riscos***

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor da Oferta aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo.

### ***Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo***

Excepcionalmente, o Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados às LCI e às LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Alvo poderão ser adversamente afetados.

### ***Risco de desapropriação e de sinistro***

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis a que estiverem vinculados os respectivos Ativos Alvo poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre os Ativos Alvo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos Alvo, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a

integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices e outras condições das operações relacionadas aos Ativos Alvo. Ainda, os imóveis que eventualmente passem a integrar o patrimônio do Fundo podem estar sujeitos a algum tipo de restrição por determinação do poder público, em decorrência, por exemplo, do atendimento de posturas municipais, demandando a concessão de licenças pelos órgãos competentes para o exercício de determinadas atividades no imóvel.

### ***Risco das contingências ambientais***

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados, direta ou indiretamente, a imóveis, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

### ***Risco relacionado à aquisição de imóveis***

Excepcionalmente, o Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, assim como participação e sociedades imobiliárias, em decorrência da realização de garantias ou dação em pagamento dos Ativos Alvo. E os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo Fundo nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do imóvel; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

## **FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS**

### ***Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Valor Total da Emissão***

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas inicialmente ofertada pelo Fundo, nos termos do presente Prospecto, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo de diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

### ***Risco de não concretização da Oferta***

Caso não seja atingida a Captação Mínima a Oferta será cancelada e os Investidores da Oferta poderão ter suas ordens canceladas. Neste caso, caso os Investidores da Oferta já tenham realizado o pagamento do Preço de Emissão para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que nesta hipótese os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400 e na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas - Distribuição Parcial” nas páginas 69 a 70 deste Prospecto, e as Pessoas Vinculadas.

### ***O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário***

A participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas pode ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

### ***Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta***

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto.

### ***Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta***

Conforme disposto na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Cotas – Colocação e Procedimento de Distribuição” na página 62 deste Prospecto, as Cotas de titularidade do Investidor da Oferta somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores

administrada e operacionalizada pela B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a divulgação, pelo Administrador, da distribuição de rendimentos do Fundo. Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

***Eventual descumprimento por quaisquer das Corretoras Consorciadas de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Reserva e boletins de subscrição feitos perante tais Corretoras Consorciadas.***

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer das Corretoras Consorciadas, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição, na carta-convite ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Corretora Consorciada, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, a(s) Corretora(s) Consorciada(s) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Reserva e boletins de subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente incidentes, e se a alíquota for superior a zero.

***Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição***

O Fundo, representado pelo Administrador, é parte do Contrato de Distribuição, que regula os esforços de colocação das Cotas. O Contrato de Distribuição apresenta uma cláusula de indenização em favor do Coordenador Líder para que o Fundo os indenize, caso estes venham a sofrer perdas por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta.

Uma eventual condenação do Fundo em um processo de indenização com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

***Riscos do desempenho passado não indicar possíveis resultados futuros***

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

***Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções***

O Fundo, o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto, incluindo do Estudo de Viabilidade constante como Anexo VI ao presente Prospecto, e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do presente Prospecto, de elaboração do Estudo de Viabilidade constante como Anexo VI ao presente Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.



## TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

A presente seção destina-se, com base em razoável interpretação da legislação e regulamentação brasileira em vigor nesta data e, a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo. Existem exceções e tributos adicionais que podem ser aplicáveis, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável aos investimentos realizados no Fundo.

### ***1. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo***

#### A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Ademais, nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306/07, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em quotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das Quotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

#### B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio. Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

### C) IR

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 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. O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

#### (i) **Cotistas residentes no Brasil**

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20% (vinte por cento), independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica. Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação, podendo ser deduzido do IRPJ apurado. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Ademais, desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação. O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

(ii) **Cotistas residentes no exterior**

Regra geral, os Cotistas residentes no exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas residentes no Brasil. Todavia, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico. Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, no caso das jurisdições que atendam aos padrões internacionais de transparência previstos na IN RFB 1.530/14), assim como o país ou dependência com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037/10.

A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, conforme aplicável); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, conforme aplicável) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

## **2. Tributação aplicável ao Fundo**

### A) IOF/Títulos

Atualmente, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

### B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR. Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial CRIs, conforme o disposto na seção “Destinação dos Recursos”, na página 85 deste Prospecto, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos imobiliários: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados. Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585.

É importante destacar que, em razão do entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 – Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, o Fundo (i) recolherá Imposto de Renda sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário; e (ii) recolherá integralmente Imposto de Renda referente ao passivo acumulado.

**O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO SUBSCREVER OU ADQUIRIR COTAS DESTES FUNDOS NO MERCADO, DEVERÁ OBSERVAR SE AS CONDIÇÕES PREVISTAS ACIMA SÃO ATENDIDAS PARA FINS DE ENQUADRAMENTO NA SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA DE ISENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA RETIDO NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DE PESSOAS FÍSICAS.**

## **ANEXOS**

---

- ANEXO I** – Instrumento de Constituição do Fundo
- ANEXO II** – Ato do Administrador
- ANEXO III** – Regulamento do Fundo
- ANEXO IV** – Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400
- ANEXO V** – Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400
- ANEXO VI** – Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO I**

---

Instrumento de Constituição do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO  
VX XIII - 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, conjunto 202, 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 "VX XIII - 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

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

www.vortxbr.com



1



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. Edilberto Pereira**, brasileiro, casado, engenheiro, residente e domiciliado na cidade e estado de São Paulo, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-000, inscrito no CPF/MF sob o n.º 192.221.224-53 e portador do RG n.º 536.271.199-20 SSP-PR, autorizado a administrar carteiras de valores mobiliários pelo Ato Declaratório CVM n.º 6.347, de 08.05.2001, para ser o diretor do Administrador responsável, civil e criminalmente, pela administração do Fundo;
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 VX XIII - 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;

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo, SP | Tel: (11) 3030-7160

www.vortxbr.com





2



(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, 16 de maio de 2018.


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

**Marcos Wanderley Pereira** ADMINISTRADOR  
CPF: 014.255.637-83  
CRE/RJ 211.893

**Nathalia Oliveira de Santana Ferreira**  
RG: 22.547.902-1  
CPF: 122.451.317-70

Testemunhas:

1.

  
Nome: \_\_\_\_\_  
RG: **Carolina de Oliveira Nogueira Dias**  
RG: 28.280.757-3  
CPF/MF: **CPF: 345.124.538-81**

2.


  
Nome: \_\_\_\_\_  
RG: **Natalia Fabricio de Lima**  
RG: 48.359.308-4  
CPF/MF: **CPF 324.646.358-12**



10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 22.919.536/0001-48  
Renata Cristina de Oliveira Santos Aoki - Oficiala  
R\$ 326,79 Protocolado e prenotado sob o n. **2.155.350** em  
R\$ 92,87 **18/05/2018** e registrado, hoje, em microfilme  
R\$ 63,57 sob o n. **2.155.350**, em títulos e documentos.  
São Paulo, 18 de maio de 2018

Emol.	R\$ 17,20
Estado	R\$ 22,43
Ipesp	R\$ 15,69
R. Civil	R\$ 6,84
T. Justiça	
M. Público	
Iss	
Total	R\$ 545,39

sofros e taxas  
Recobridos q/verba

  
Renata Cristina de Oliveira Santos Aoki - Oficiala  
Cléber dos Santos - Escrevente Autorizado

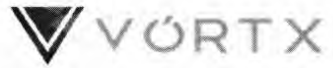
**CLÉBER DOS SANTOS**  
Escrevente Autorizado

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel. (11) 3030-7160

www.vortxbr.com



3



**ANEXO I**

**REGULAMENTO DO  
VX XIII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

[www.vortxbr.com](http://www.vortxbr.com)



4



## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

### CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

**Artigo 1º O VX XIII - 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 Avenida 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

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

www.vortex.com.br



1



## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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;

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

www.vortex.com.br



2



## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**“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*

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo, SP, Brasil | (11) 3030-7160

www.vortex.com.br



3



## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

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

“**Fundo**”: o VX XIII - 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;

“**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;

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo, SP | Tel: (11) 3030-7160  
www.vortex.com.br



4





## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

“**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;





## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**“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:

AV. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulista | São Paulo, SP | Tel. (11) 3030-7160

www.vortex.com.br



6



## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

- 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") HL73EA.00000.LE.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

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

www.vortex.com.br



7



### REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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:

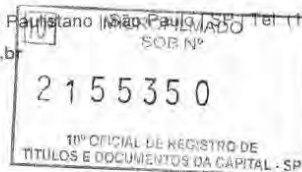
- a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
- b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos relatórios 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;

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulista | São Paulo, SP | Tel. (11) 3030-7160

www.vortex.com.br



8



## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

- 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;





## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

- 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;

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

[www.vortx.com.br](http://www.vortx.com.br)



10



## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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.

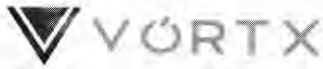
**Artigo 6º** O Administrador, no âmbito das atividades de gestão do Fundo, será o responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Imobiliários, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo,

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo, SP | Tel. (11) 3030-7160

www.vortx.com.br



11



## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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;







### REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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\$ 13.000,00 (treze mil 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\$ 18.000,00 (dezoito mil 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

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

www.vortex.com.br



13



## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**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.





## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**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

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

[www.vortx.com.br](http://www.vortx.com.br)



15



## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**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.





## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

### 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;





## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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





## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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.





## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**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,







## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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.

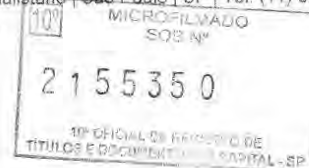
**Parágrafo 3º:** Os membros do Comitê de Investimentos serão nomeados em reunião do Comitê de Investimentos a ser especialmente convocada pelo Administrador para esse fim. Após cada nomeação. O Administrador disponibilizará a respectiva atualização, bem como a nova composição do Comitê de Investimentos.

**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.





## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**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, abstendo-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,

Av. Engenheiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo, SP | TEL: (11) 3030-7160

[www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br)



22



## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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;

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

[www.vortx.com.br](http://www.vortx.com.br)



23



## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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





## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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





### REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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:**





## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(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.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

[www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br)



27



## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**(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,







## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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





## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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:

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

www.vortx.com.br



30



### REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

- (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

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo, SP | Tel: (11) 3030-7160  
www.vortx.com.br





## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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





## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários 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 Imobiliários, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente 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 comporão 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





### REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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.





## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**(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.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel (11) 3030-7160

[www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br)



35



## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

### 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 "f" 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







## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulista | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

www.vortex.com.br



37



## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**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.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

[www.vortx.com.br](http://www.vortx.com.br)





## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**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.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulista | São Paulo, SP | Tel. (11) 3030-7160

www.vortex.com.br



39



## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**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





## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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.

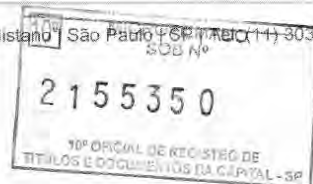
**Parágrafo Único:** Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**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

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo (SP) | Tel: (11) 3039-7160

[www.vortx.com.br](http://www.vortx.com.br)



41



## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**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





## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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) eleger(em).

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Brasil | (11) 3030-7160

www.vortex.com.br



.43



## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**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:

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano, São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

[www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br)



44





## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

- 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

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo - SP, Brasil | (11) 3030-7160

[www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br)



45



## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

[www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br)



46



## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo<sup>SP</sup> | Tel. (11) 3030-7160

[www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br)



47



## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**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.





## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**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 LIQUIDÇÃO

**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.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo, SP, Brasil | (11) 3030-7160

[www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br)



49



## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**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.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo - SP | TEL: (11) 3030-7160

[www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br)



50



## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**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.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

[www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br)



51



## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**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;







## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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.





## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**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.





## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**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 referir, 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.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

[www.vortx.com.br](http://www.vortx.com.br)



55



## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**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;

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

[www.vortx.com.br](http://www.vortx.com.br)





## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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:





## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

- 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.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

[www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br)





## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**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





## REGULAMENTO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 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 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, 16 de maio de 2018.

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

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel. (11) 3030-7160

[www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br)



60





20180517120238



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO II**

---

Ato do Administrador

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

Oficiala: Renata Cristina de Oliveira Santos Aoki

Rua XV de Novembro, 251 - 2º andar - centro

Tel.: (XX11) 3115-0282 - Email: 10rtd@cdtsp.com.br - Site: www.10rtd.com.br

**REGISTRO PARA FINS DE  
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

**Nº 2.180.076 de 09/05/2019**

Certifico e dou fé que o documento em papel, foi apresentado em 09/05/2019, o qual foi protocolado sob nº 2.181.206, tendo sido registrado sob nº **2.180.076** e averbado no registro nº 2.155.350 no Livro de Registro B deste 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

**Natureza:**

**ATA DE FUNDO/AVERBAÇÃO**

São Paulo, 09 de maio de 2019

  
Erivelton de Oliveira Rodrigues  
Escrivente Autorizado

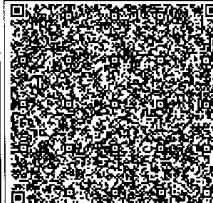
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 10.722,97	R\$ 3.047,59	R\$ 2.085,90	R\$ 564,37	R\$ 735,93
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 514,70	R\$ 224,75	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.896,21



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: [servicos.cdtsp.com.br/validarregistro](http://servicos.cdtsp.com.br/validarregistro) e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qr code.

10181413135939120



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital

1111464TIFA00026470FD190



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
CNPJ: 30.578.417/0001-05

Pelo presente instrumento particular de alteração (“**Instrumento de Alteração**”), a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ**”) sob o n.º 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório n.º 14.820, de 08 de janeiro de 2016, qualidade de instituição administradora (“**Administradora**”) do “**VX XIII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**”, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob n.º 30.578.417/0001-05 (“**Fundo**”), resolve o quanto segue:

**CONSIDERANDO QUE:**

(A) o Fundo foi devidamente constituído por meio do “Instrumento Particular de Constituição do VX XIII – Fundo de Investimento Imobiliário” em 16 de maio de 2018, e cujo regulamento encontra-se registrado perante o 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 18 de maio de 2018, sob n.º 2.155.350 (“**Regulamento**”); e

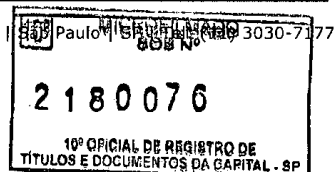
(B) o Fundo não possui, nesta data, qualquer cotista registrado, não havendo, portanto, cotas do Fundo em circulação.

**RESOLVE** a Administradora, por meio do presente Instrumento de Alteração:

1. Alterar e reformular o Regulamento, incluindo, sem limitação, quanto à política de investimentos, remuneração de prestadores de serviços do Fundo (inclusive para o estabelecimento de taxa de performance) e público alvo, bem como para inclusão do Suplemento (conforme definido adiante) que será regido pelo regulamento anexo ao presente Instrumento de Alteração, bem como pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis (“**Novo Regulamento**”);
2. Alterar a denominação do Fundo para **HABITAT II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**;
3. Contratar a **BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES - SOCIEDADE SIMPLES**, inscrita no CNPJ sob o n.º 54.276.936/0001.79, com sede na Rua Major Quedinho, n.º 90, 5º andar, Consolação, CEP 01050-030, São Paulo - SP para prestação de serviços de auditoria do Fundo, em substituição à RSM Fontes Auditores Independentes S/S, com sede na Alameda Campinas, n.º 463, 13º e 14º andares (parte), Jardim Paulista, Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o n.º 16.549.480/0001-84;

Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277, 2º andar | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo, SP

[www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br)

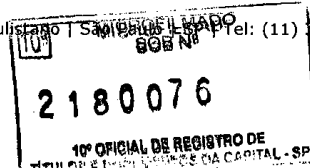




4. Contratar a **HABITAT CAPITAL PARTNERS ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.460, conjunto 43, Vila Olímpia, CEP 04.548-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.186.560/0001-43, autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras, nos termos do Ato Declaratório nº 16.477, de 12 de julho de 2018, para prestação de serviços de gestão da carteira do Fundo;
  
5. Aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo, que será objeto de oferta pública em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 400 de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 400/03**"), da Instrução CVM nº 472, emitida pela CVM em 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e demais normas aplicáveis, a ser submetida a registro perante a CVM ("**Oferta**"), devendo ser subscritas e integralizadas de acordo com os termos e condições do Novo Regulamento (respectivamente, "**Primeira Emissão**" e "**Cotas**") e do prospecto da Oferta de Primeira Emissão de Cotas ("**Prospecto**"). O valor total da Primeira Emissão será de, inicialmente, R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), equivalentes a 2.000.000 (duas milhões) de Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional, conforme abaixo definidas), ofertadas ao preço de emissão estabelecido em R\$100,00 (cem reais) por Cota, observados os demais termos da Primeira Emissão e da Oferta, conforme previstos no Suplemento da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, na forma do Anexo I ao Novo Regulamento ("**Suplemento**") e no Prospecto. Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas ("**Cotas do Lote Adicional**"), nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder (conforme abaixo definido), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de realização do procedimento de alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Primeira Emissão e da Oferta. Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima (conforme abaixo definida). Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 500.000 (quinhentas mil) Cotas ("**Captação Mínima**"). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingida a Captação Mínima, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Valor Total da Emissão até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Valor Total da Emissão, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento;
  
6. Contratar a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CAMBIO, TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S/A.**, instituição financeira, sede na cidade de São Paulo (SP), à Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, nº 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 01.4543-0010, para atuar como a instituição intermediária líder responsável pela distribuição das Cotas da Primeira Emissão no âmbito da Oferta ("**Coordenador Líder**"), em substituição à Administradora; e

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo - SP | Tel: (11) 3030-7177

[www.vortx.com.br](http://www.vortx.com.br)





7. Fica aprovada, neste ato, o inteiro teor do Novo Regulamento, o qual passa a vigorar na forma do Anexo I a este Instrumento de Alteração.

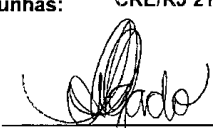
São Paulo, 09 de maio de 2019.


   
VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Marcos Wanderley Pereira  
CPF: 014.255.637-83  
CRE/RJ 211.893

Lilian Palacios Mendonça Carqueira  
RG: 62.154.710-4  
CPF: 052.718.287-78

Testemunhas:

1.   
Nome: Ariane de Carvalho Salgado Verrone  
CPF: 405.325.768-96  
RG: 48.717.654-6

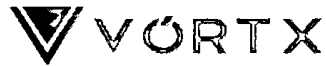
2.   
Nome: Renata Rugna Vaqueiro  
CPF: 405.936.108-90  
RG: 47.742.499-5



Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7177

[www.vortx.com.br](http://www.vortx.com.br)





## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

### CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

**Artigo 1º** O HABITAT II - 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 Único:** Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, os significados a seguir serão utilizados para as definições indicadas abaixo, sem prejuízo das demais definições e respectivos significados previstos ao longo deste Regulamento:

**“Administrador”:** 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, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88;

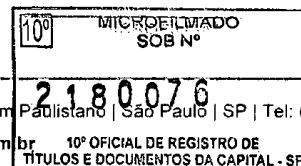
**“ANBIMA”:** Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.

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

**“Ativos”:** Significa os Ativos de Liquidez e os Ativos Alvo, quando considerados em conjunto.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

www.vortex.com.br



1



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

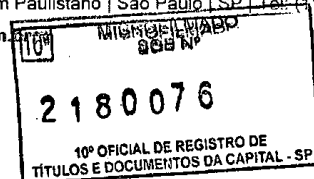
**"Ativos Alvo"**: Os CRIs (conforme abaixo definido) emitidos por Securitizadoras Qualificadas, a serem adquiridos pelo Fundo a critério do Gestor, observados os Critérios de Elegibilidade e o Limite de Concentração (conforme abaixo definido).

**"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 possuam, 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 e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título;
- (vi) títulos de emissão do BACEN;
- (vii) CRIs lastreados em créditos imobiliários originados a partir de imóveis corporativos, desde que possuam, cumulativamente, no momento de sua aquisição: (a) classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela *Standard&Poors*, *Fitch* ou *Moody's*; (b) valor do saldo devedor do crédito em relação ao valor de avaliação do imóvel (*Loan To Value*) máximo de 75% (setenta e cinco por cento);
- (viii) certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário (CDB); e
- (ix) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

www.vortex.com.br



2



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**"Auditor Independente"**: A 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, conforme abaixo especificado.

**"B3"**: B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

**"Capital Autorizado"**: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 37, deste Regulamento.

**"Código ANBIMA"**: Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros.

**"Código Civil Brasileiro"**: Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e suas alterações posteriores.

**"Contrato de Gestão"**: *"Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Fundos de Investimento"* assinado pelo Fundo, representado pelo Administrador, bem como pelo Gestor e por 02 (duas) testemunhas, referentes às atividades pertinentes à gestão da carteira de Ativos do Fundo pelo Gestor e outras avenças.

**"Cotas"**: Significa as cotas de emissão do Fundo, escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio.

**"Cotistas"**: Titulares das Cotas de emissão do Fundo.

**"CRI"**: Certificados de recebíveis imobiliários, emitidos na forma de títulos de crédito nominativos,

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

[www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br)



3



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na Lei nº 9.514/1997.

**"Critérios de Elegibilidade"**: Os Critérios de Elegibilidade, conforme definido no Artigo 15, Parágrafo 1º do Regulamento.

**"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.

**"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 52, 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

---

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

www.vortex.com.br



4



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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.

**"Fundo"**: O HABITAT II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

**"Gestor"**: HABITAT CAPITAL PARTNERS ASSET MANAGEMENT LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.460, conjunto 43, Vila Olímpia, CEP 04.548-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.186.560/0001-43.

**"Instituições Financeiras Autorizadas"**: São as 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo BACEN, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo pelo Fundo.

**"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 suas alterações posteriores.

**"Instrução CVM nº 555/14"**: A Instrução nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e suas alterações posteriores.

---

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

[www.vortx.com.br](http://www.vortx.com.br)



5



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**"IPCA"**: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

**"Justa Causa"**: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 8º, Parágrafo 2º, deste Regulamento.

**"Laudo de Avaliação"**: Laudo de avaliação que será elaborado por empresa especializada e independente responsável, nas situações expressamente previstas na Instrução CVM nº 472/08.

**"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.

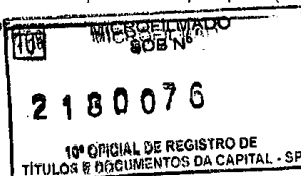
**"Lei nº 8.668/93"**: A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências.

**"Limite de Concentração"**: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 15, deste Regulamento.

**"Loan to Value"**: Para fins deste Regulamento e, em relação a cada CRI, *Loan to Value* corresponde ao valor da dívida/financiamento/antecipação de recebíveis, dividido pelo valor dos ativos em garantia ou ativos lastro da operação, conforme o caso. No caso de operação estruturada de securitização de crédito via emissão de CRI, estes ativos em garantia ou ativos lastro são o valor presente da carteira de recebíveis e o estoque, sendo que um desconto de 40% (quarenta por cento) é aplicado em todo o estoque e na carteira de recebíveis de mutuários com mais de 02 (duas) parcelas vencidas e não pagas. No caso de cessão de recebíveis sem coobrigação (*True Sale*) o *Loan to Value* considera apenas o valor de mercado do imóvel financiado.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277. cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

www.vortex.com.br



6



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

**“Patrimônio Líquido”**: É a diferença entre o total do ativo realizável e do passivo exigível.

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

**“Prazo de Duração do Fundo”**: Indeterminado, iniciando-se a partir da data de autorização de seu funcionamento pela CVM.

**“Primeira Emissão”**: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 34, deste Regulamento.

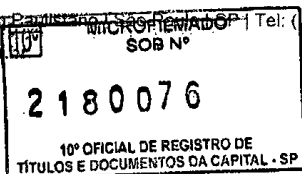
**“Representante dos Cotistas”**: Um ou mais representantes que poderão ser nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08.

**“Público Alvo”**: O Fundo destina-se 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.

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

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano, São Paulo/SP | Tel: (11) 3030-7160

www.vortx.com



7



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**"Reserva de Contingência"**: Tem o significado que lhe é atribuído no Parágrafo 6º do Artigo 52 deste Regulamento.

**"Securizadoras Qualificadas"**: Empresas emissoras dos CRIs que, cumulativamente, atendam aos seguintes critérios: (i) esteja devidamente habilitada perante a CVM, nos termos da regulamentação em vigor aplicável (exceto se tal habilitação vier a ser posteriormente dispensada pela CVM, em razão de superveniência de nova regulamentação a ser editada por aquela autarquia); (ii) ter a reputação ilibada; e (iii) dispor de regras e procedimentos internos devidamente formalizadas.

**"Taxa de Administração"**: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 7º deste Regulamento.

**"Taxa de Administração Específica"**: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 7º deste Regulamento.

**"Taxa de Distribuição Primária"**: Tem o significado que lhe é atribuído no Parágrafo 4º do Artigo 8º deste Regulamento.

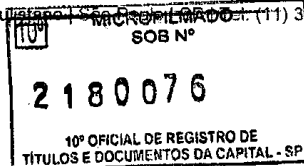
**"Taxa de Escrituração"**: tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 7º, Parágrafo Único deste Regulamento.

**"Taxa de Performance"**: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 8º deste Regulamento.

## CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo - SP | Brasil | CNPJ nº 07.000.000/0001-00 | Tel: (11) 3030-7160

[www.vortx.com.br](http://www.vortx.com.br)



8





## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**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* ("**GIN**") HL73EA.00000.LE.076.

**Parágrafo 2º:** Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, as atividades relacionadas a funcionamento e manutenção do Fundo, ressalvados os poderes atribuídos ao Gestor, podendo 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, na Instrução CVM nº 472/08 e demais atos normativos e regulamentares aplicáveis, podendo abrir e movimentar contas bancárias, 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.

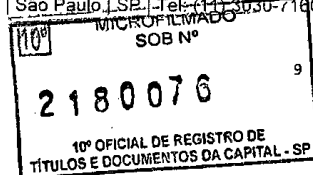
**Parágrafo 3º:** Adicionalmente ao disposto no Artigo 2º acima, incluem-se entre as obrigações do Administrador, não obstante outras previstas neste Regulamento, na Instrução CVM nº 472/08 e demais atos normativos e regulamentares aplicáveis:

I – providenciar a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas de eventuais bens imóveis que venham a integrar o 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;

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo, SP. | Tel: (11) 3030-7100

[www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br)





## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

- 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 - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

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

V - 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;

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

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

VIII - observar as disposições constantes deste Regulamento do(s) prospecto(s) do Fundo, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

IX - 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;

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

[www.vortx.com.br](http://www.vortx.com.br)





## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

X - solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo;  
XI – deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos da legislação vigente; e

XII - custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo.

**Parágrafo Único:** Para o exercício de suas atribuições o Administrador poderá contratar, às expensas do Fundo e com anuência do Gestor:

- (i) instituição responsável pela distribuição de Cotas;
- (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e, se for o caso, o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; e
- (iii) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

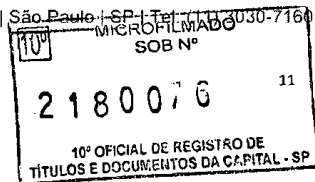
**Artigo 3º** O Administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

**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;

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo, SP | Tel: (11) 3030-7160

[www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br)





## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

- 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.

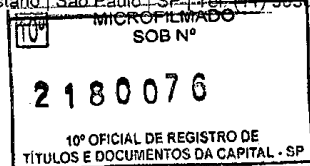
**Parágrafo 2º:** O Administrador e empresas a este ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição, ressalvadas as remunerações recebidas em contraprestação aos serviços prestados ao Fundo nos termos deste Regulamento.

**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;
- IX –ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor especializado, se houver, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10%

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 9030-7160

[www.vortx.com.br](http://www.vortx.com.br)



12



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(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, se houver, 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 18, Parágrafo 1º, abaixo; e

XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

**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 Gestor, nos termos do Capítulo III deste Regulamento, bem como na forma pactuada pelo Fundo e Gestor no Contrato de Gestão.

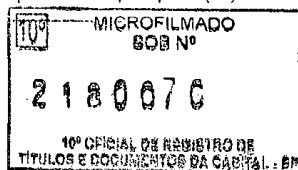
**Parágrafo 2º:** O Gestor estará sujeito, no que lhe couber, às mesmas vedações impostas ao Administrador nos termos do Artigo 4º deste Regulamento.

## CAPÍTULO III – DA GESTÃO

**Artigo 6º** O Gestor será o responsável pela gestão da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais Ativos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277. cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

[www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br)





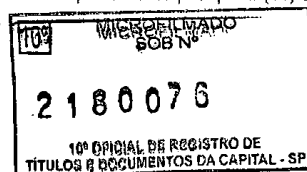
## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**Parágrafo Único:** Incluem-se entre as obrigações do Gestor, não obstante outras previstas neste Regulamento:

- I - Gerir a carteira do Fundo, observada a Política de Investimentos descrita neste Regulamento;
- II - Supervisionar a conformidade dos investimentos do Fundo com a Política de Investimentos descrita neste Regulamento;
- III - Monitorar o desempenho do Fundo;
- IV - Sugerir ao Administrador modificações a este Regulamento no que se refere às competências e condições pertinentes às atividades de gestão da carteira do Fundo;
- V - Informar ao Administrador acerca de sua intenção de convocar Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência à data designada para envio da respectiva carta de convocação aos Cotistas;
- VI - Realizar a análise, avaliação e assessoramento em investimentos ou desinvestimentos em Ativos para o Fundo;
- VII - Assinar, em nome do Fundo, todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Ativos;
- VIII - Elaborar relatórios dos investimentos realizados pelo Fundo em Ativos;
- IX - Comparecer e votar nas assembleias gerais ordinárias e/ou extraordinárias dos emissores dos Ativos detidos pelo Fundo, observados os termos e condições estabelecidos em sua política de exercício de direito de voto, ou conforme o disposto neste Regulamento;
- X - Votar nas assembleias gerais mencionadas acima sempre no melhor interesse do Fundo, buscando a valorização dos ativos que integrem as respectivas carteiras, empregando o zelo e a diligência exigidos pelas circunstâncias; e

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

[www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br)



14



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

XI - Firmar todos os documentos necessários para a sua formalização dos investimentos em Ativos, tais como, exemplificativamente, boletins de subscrição, termos de adesão, compromissos de investimento e declarações nos termos da legislação aplicável.

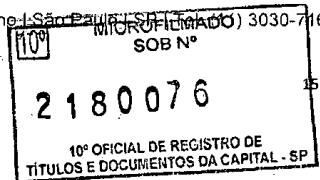
### CAPÍTULO IV – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

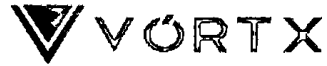
**Artigo 7º** O Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão e controladoria de ativos e passivos, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente a 1,5% (um vírgula cinco por cento) ao ano do Patrimônio Líquido do Fundo, calculada 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\$ 15.000,00 (quinze mil reais) que deverá ser corrigido anualmente pelo IPCA, que será composta da Taxa de Administração Específica e da Taxa de Gestão (em conjunto, a "**Taxa de Administração**"), da seguinte forma:

- (i) **Taxa de Administração Específica.** Pelos serviços de administração e controladoria de ativos e passivos, bem como para remunerar os serviços de custódia, tesouraria e processamento dos Ativos, o Fundo pagará diretamente ao Administrador a remuneração de 0,2% (zero vírgula dois por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), que deverá ser corrigido anualmente pelo IPCA, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos). A Taxa de Administração Específica será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver o início do Prazo de Duração do Fundo; e
- (ii) **Taxa de Gestão.** Pelos serviços de gestão, o Fundo pagará diretamente ao Gestor remuneração de 1,3% (um vírgula três por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo (SP) | (11) 3030-7160

[www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br)





### REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

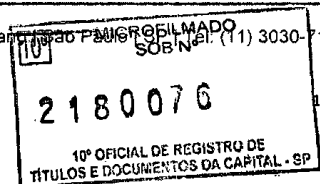
Fundo. A Taxa de Gestão será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver o início do Prazo de Duração do Fundo.

**Parágrafo Único:** Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará diretamente ao Administrador a remuneração mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), acrescida dos valores unitários por Cotistas, conforme a variação do passivo do Fundo nos termos da tabela abaixo ("Taxa de Escrituração"), tendo o seu valor deduzido do montante devido ao Gestor à título de Taxa de Gestão, e devendo ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo:

Quantidade de Cotistas		
De	Até	Valor unitário por Cotista, à título de Taxa de Escrituração
0 (zero)	2.000 (dois mil)	R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos)
2.001 (dois mil e um)	10.000 (dez mil)	R\$ 0,95 (noventa e cinco centavos)
Acima de 10.000 (dez mil)		R\$ 0,40 (quarenta centavos)

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo - SP | Tel. (11) 3030-7160

[www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br)







## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

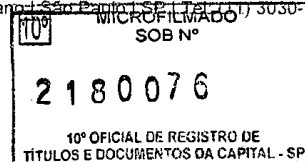
**Artigo 8º** O Fundo pagará ao Gestor, adicionalmente à Taxa de Gestão prevista acima, uma remuneração equivalente a 20% (vinte por cento) do valor da rentabilidade das Cotas que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)), já deduzidas todas as demais despesas do Fundo, inclusive a Taxa de Administração ("**Taxa de Performance**"), a qual será apropriada diariamente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente ao de apuração. A apropriação da Taxa de Performance se iniciará a partir do início do Prazo de Duração do Fundo.

**Parágrafo 1º:** Não há incidência da Taxa de Performance quando o valor da Cota do Fundo, na data da apuração, for igual ou inferior ao valor da Cota na data de pagamento da última Taxa de Performance.

**Parágrafo 2º:** Fica estabelecido que, na hipótese de destituição ou substituição do Gestor sem Justa Causa, permanecerá o Fundo obrigado a realizar o pagamento ao Gestor da Taxa de Performance proporcional apurada até a data da destituição sem Justa Causa, se houver, e também a pagar Taxa de Performance referente aos resultados que vierem a ser obtidos pelo Fundo nos 24 (vinte e quatro) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição (conforme aplicável), sendo certo que referida Taxa de Performance será paga apenas ao Gestor do Fundo 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 Gestor se dê por Justa Causa, o Gestor receberá a Taxa de Performance, se houver, devida até a data da sua destituição ou substituição, de forma proporcional ao respectivo período de apuração.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Telefone: (11) 3030-1160

[www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br)





## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**Parágrafo 3º:** Para fins do disposto no Parágrafo 1º acima, entende-se por Justa Causa a apuração e comprovação, por intermédio de decisão judicial transitada em julgado, de que (i) o Gestor atuou com culpa, negligência, imprudência, imperícia, fraude ou violação de normas e de regras do Regulamento, no desempenho de suas funções; ou (ii) condenação do Gestor em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; ou (iii) impedimento do Gestor de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; ou (iv) requerimento de falência pelo próprio Gestor; ou (v) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do Gestor.

**Parágrafo 4º:** A cada emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, cobrar a uma taxa de distribuição primária (“Taxa de Distribuição Primária”), a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, a ser eventualmente cobrada em uma determinada emissão, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

**Artigo 9º** O Fundo não terá taxa de saída.

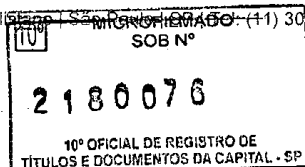
## CAPÍTULO V – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

**Artigo 10** O Administrador e/ou o Gestor poderão renunciar à administração e à gestão do Fundo, respectivamente, 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 e/ou o Gestor, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulista | São Paulo - SP | Tel: (11) 3030-7160

[www.vortx.com.br](http://www.vortx.com.br)



18



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**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 o substituto do Administrador ou o Gestor, conforme o caso, ou deliberar pela liquidação do Fundo. É 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, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Cotistas mencionada acima.

**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 eventuais 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.

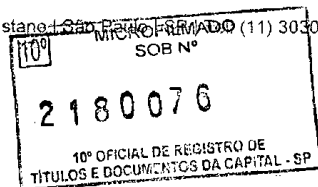
**Parágrafo 4º:** No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar administrador temporário até a eleição de novo administrador para o Fundo.

**Parágrafo 5º:** O Administrador e o Gestor responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem 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 6º:** 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

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano - São Paulo - SP | Tel: (11) 3030-7160

[www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br)



19



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 7º:** 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 8º:** 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.

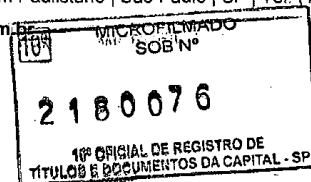
**Parágrafo 9º:** Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

**Parágrafo 10º:** Caso o Gestor renuncie às suas funções e a Assembleia Geral de Cotistas não eleja sua respectiva substituta em até 60 (sessenta) dias a contar da data de comunicação da renúncia, o Administrador assumirá a gestão do patrimônio do Fundo após esse período de 60 (sessenta) dias, sem prejuízo da possibilidade do Administrador renunciar à administração do Fundo. Durante o período referido acima, o Gestor deverá prestar normalmente os serviços de gestão do patrimônio do Fundo, cooperando na transição de sua posição.

## CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

www.vortex.com.br



20



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**Artigo 11** As atividades de custódia, tesouraria e processamento dos Ativos 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 12** 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 13** 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 VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

**Artigo 14** O objetivo do Fundo é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (a) Ativos Alvo, observados o Limite de Concentração e os Critérios de Elegibilidade previstos na Política de Investimentos abaixo; e (b) Ativos de Liquidez, observado o disposto na Política de Investimentos abaixo.

**Parágrafo Único:** Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou do Gestor acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

## CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

www.vortx.com.br



21



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

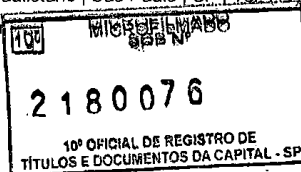
**Artigo 15** O Fundo deverá investir os recursos, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição dos Ativos Alvo, que atendam aos Critérios de Elegibilidade e ao Limite de Concentração constantes do Parágrafo 1º abaixo. Os recursos restantes à aquisição de Ativos Alvo, serão investidos em Ativos de Liquidez e utilizados para o pagamento de despesas do Fundo previstas no Artigo 47, abaixo.

**Parágrafo 1º:** Para aquisição ou manutenção da aplicação em determinado CRI (exceto em relação àqueles considerados expressamente como Ativos de Liquidez), este deverá atender aos seguintes critérios de elegibilidade ("**Critérios de Elegibilidade**"):

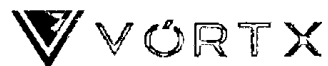
- (i) ter sido emitido por Securitizadora Qualificada;
- (ii) a liquidação das operações deverá ocorrer em instituições autorizadas pelo BACEN/CVM;
- (iii) tenha sido estabelecido ao CRI um regime fiduciário por um agente fiduciário independente;
- (iv) Os créditos imobiliários que lastreiam a emissão do CRI deverão ser pulverizados, obedecendo o limite máximo de 20% (vinte por cento) por devedor;
- (v) Para as operações estruturadas com coobrigação do cedente, as seguintes características devem ser respeitadas:
  - a. *Loan to Value* máximo de 60% (sessenta por cento);
  - b. Alienação de imóveis ou das cotas da empresa desenvolvedora do projeto;
  - c. os Projetos possuam os respectivos registros de incorporação ou loteamento na matrícula do imóvel, conforme aplicável, e as vendas das unidades ou lotes tenham sido iniciadas;

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

www.vortx.com.br



22



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Razão de garantia geral mínima de 110% (cem por cento) (Valor Presente fluxo futuro/Saldo devedor do CRI);

- d. Razão de garantia de fluxo mensal mínima de 110% (cento e dez por cento). (Fluxo Mensal/Parcela de Pagamento "PMT" do CRI); e
- e. Fundo de reserva de ao menos 02 (duas) parcelas de pagamentos do CRI, caso sejam pagamentos periódicos.

(vi) Para as operações de cessão sem coobrigação ("True Sale"), as seguintes características devem ser respeitadas:

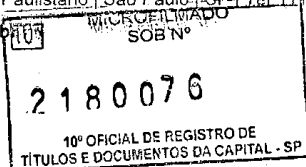
- a. *Loan to Value* máximo de 80% (oitenta por cento);
- b. Unidade entregue, com "TVO" ou "Habite-se" emitidos; e
- c. Alienação fiduciária do imóvel;

**Parágrafo 2º:** O Fundo deverá ter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu Patrimônio Líquido investido em Ativos Alvo, devendo ser respeitados, adicionalmente, os seguintes limites de concentração em relação aos referidos Ativos Alvo ("Limite de Concentração"):

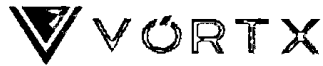
- (a) máximo de 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo em recebíveis, direitos creditórios, participação ou outros ativos cujo lastro provenha de empreendimentos imobiliários desenvolvidos por uma mesma empresa ou empresas componentes do mesmo grupo econômico;
- (b) máximo de 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo em recebíveis, direitos creditórios, participação ou outros ativos cujo lastro provenha de empreendimentos imobiliários localizados em um mesmo município, caso este tenha população de até 1.000.000 (um milhão) de habitantes; e

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

www.vortx.com.br



23



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(c) máximo de 40% (quarenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo em recebíveis, direitos creditórios, participação ou outros ativos cujo lastro provenha de empreendimentos imobiliários localizados em um mesmo município, caso este tenha população de mais de 1.000.000 (um milhão) de habitantes;

**Parágrafo 3º:** Tendo em vista que o Fundo investirá preponderantemente em valores mobiliários devem ser respeitados, ainda, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, bem como o estabelecido neste Regulamento.

**Parágrafo 4º:** As disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos deste Regulamento, poderão ser aplicadas em Ativos de Liquidez.

**Parágrafo 5º:** Sem prejuízo da Política de Investimento do Fundo descrita neste capítulo, poderão eventualmente compor a carteira de investimento do Fundo imóveis e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e/ou valores mobiliários que não os Ativos, exclusivamente nas hipóteses de (a) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do Fundo e/ou (b) negociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo.

**Parágrafo 6º:** A alteração da Política de Investimento ou a realização de investimentos em desacordo com este Regulamento 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.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

[www.vortx.com.br](http://www.vortx.com.br)



24





## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**Artigo 16** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, o Administrador e/ou o Gestor 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 do Gestor, ou de pessoas a eles ligadas;

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

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

IV – a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor 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;

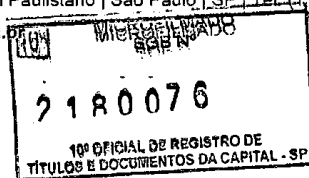
V – a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08.

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

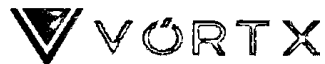
---

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

www.vortex.com.br



25



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

- I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado, se houver, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado, se houver, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestor, 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.

**Artigo 17** As hipóteses de conflito de interesses listadas no Artigo 16, Parágrafo Primeiro, 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 na referida norma.

## CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

**Artigo 18** Poderão constar do patrimônio do Fundo:

- I – Ativos Alvo; e
- II – Ativos de Liquidez.

**Parágrafo 1º:** É vedada a realização de operações com derivativos.

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

---

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel. (11) 3030-7160

[www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br)





## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 19** Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Alvo deverá ser aplicada em Ativos de Liquidez.

**Parágrafo Único:** O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez, para atender suas necessidades de liquidez. Não obstante, o Fundo também pode aplicar o seu caixa em Ativos Alvo para fins de liquidez.

**Artigo 20** Não existe qualquer promessa do Fundo ou do Administrador acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

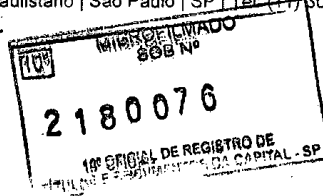
**Artigo 21** A rentabilidade que o Fundo buscará atingir não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.

## CAPÍTULO X – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

**Artigo 22** 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.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel. (11) 3030-7160

[www.vortx.com.br](http://www.vortx.com.br)



27



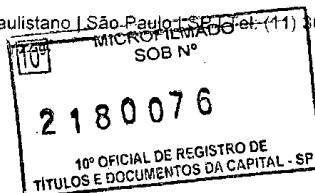
## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**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, observado o disposto no Artigo 37 abaixo;
- III - deliberar sobre a alteração deste Regulamento, ressalvada a hipótese prevista no Parágrafo 2º abaixo, bem como outras eventualmente dispostas neste 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 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 fixação da 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.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277. cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Brasil | Tel: (11) 3030-7160

[www.vortx.com.br](http://www.vortx.com.br)



28



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**Parágrafo 2º:** Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, da entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas sejam admitidas à negociação ou da ANBIMA; (ii) for necessária em virtude dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviço do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução da Taxas de Administração, de taxa de custódia ou da Taxa de Performance, devendo ser providenciada pelo Administrador, no prazo de 30 (trinta) dias contados da respectiva alteração, a necessária comunicação aos Cotistas.

**Artigo 23** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante o envio de correspondência e/ou correio eletrônico aos Cotistas, de acordo com a legislação aplicável.

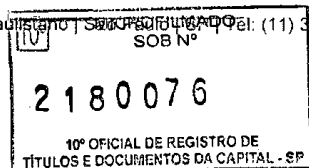
**Parágrafo Único:** O Cotista que tiver interesse em receber correspondências por meio físico deve solicitar expressamente ao Administrador, ocasião em que os custos com o seu envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

**Artigo 24** 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 das Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias; e (ii) com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso das Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias.

**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 30 (trinta) dias.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulista | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

[www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br)



29



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**Parágrafo 2º:** Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas em segunda convocação, será divulgado novo anúncio de terceira convocação ou, caso aplicável, providenciado o envio de carta com aviso de recebimento aos Cotistas que assim tiverem solicitado, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

**Parágrafo 3º:** Salvo motivo de força maior (i.e., por ocasião de fatores externos e além do controle do Administrador ou do Gestor), 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.

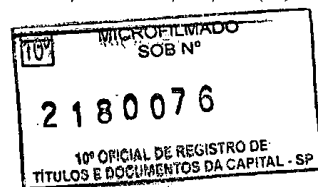
**Parágrafo 5º:** O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, (i) em sua página na rede mundial de computadores e mantê-los lá até a sua realização; (ii) no Sistema de Envio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

**Artigo 25** A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Gestor, do Custodiante ou de Cotistas detentores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas, observados os procedimentos descritos nesta seção.

---

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

[www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br)



30



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**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. Quando do envio de tal convocação para os Cotistas do Fundo, poderão o Administrador e/ou o Gestor se manifestarem, por escrito, acerca de suas opiniões em relação às matérias constantes da ordem do dia da referida convocação, devendo a respectiva manifestação ser enviada pelo Administrador aos Cotistas juntamente com a respectiva convocação.

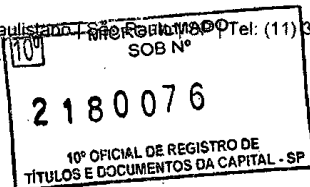
**Parágrafo 2º:** Nos casos de pedidos públicos de procuração formulados por iniciativas de Cotistas nos termos da legislação em vigor, quando da publicação de tal pedido para os Cotistas do Fundo, poderão o Administrador e/ou o Gestor se manifestarem, por escrito, acerca de suas opiniões em relação às matérias da assembleia a qual se refira tal pedido, devendo a respectiva manifestação ser enviada pelo Administrador aos Cotistas juntamente com o respectivo pedido de procuração pública assim formulado.

**Parágrafo 3º:** 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 4º:** O pedido de que trata o Parágrafo 3º 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.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo - SP | Tel: (11) 3030-7160

www.vortex.com.br



31



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**Parágrafo 5º:** O percentual de que trata o Parágrafo 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 6º:** Caso os Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 3º acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos neste Regulamento, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 4º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**Artigo 26** 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, ressalvados os quóruns específicos previstos neste Regulamento.

**Parágrafo 2º:** As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, III, IV, V, VI, XI, XIII e XIV do Parágrafo 1º do Artigo 22, 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

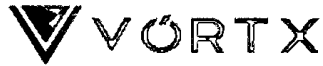
Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

[www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br)



32





## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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:** 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.

**Parágrafo 5º:** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

- I – o Administrador ou o Gestor;
- II – os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- III – empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, 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.

**Parágrafo 6º:** Não se aplica a vedação prevista no Parágrafo 5 acima, quando:

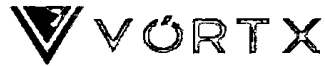
- I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI do Parágrafo 5 acima;
- II – no caso do inciso V do Parágrafo 5 acima, todos os subscritores das Cotas do Fundo forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o Laudo de Avaliação, 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

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

www.vortx.com.br



33



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 27** 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 28** 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

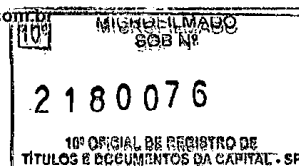
**Artigo 29** A Assembleia Geral de Cotistas poderá nomear até 3 (três) Representante(s) dos Cotistas, com mandato unificado de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

**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:

---

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

www.vortex.com.br



34



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

- 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 de Cotistas, nos termos do item X, do artigo 22, acima.

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

**Artigo 30** 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 31** Compete ao(s) Representante(s) dos Cotistas exclusivamente:

---

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277. cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

www.vortx.com.br



35



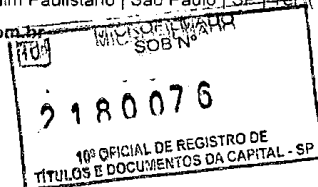
## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

- 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 do Artigo 37 abaixo –, 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 detida por cada Representante dos Cotistas;
  - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades;
  - 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.
- VII – exercer as atribuições descritas neste artigo 31 durante a liquidação do Fundo.

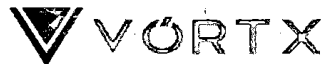
**Parágrafo 1º:** Pela representação dos Cotistas do Fundo, nela compreendidas as atividades acima descritas, o Fundo poderá pagar mensal e diretamente ao(s) Representante(s) dos Cotistas, pela prestação de serviços, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração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

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

www.vortex.com.br



36



### REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**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 31, 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 inciso VI do Artigo 39, acima 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.

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

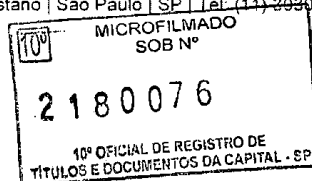
**Parágrafo 6º:** Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do(s) Representante(s) dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**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.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 2930-7160

[www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br)



37



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**Artigo 32** 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 31 acima, deverão incluir:

- I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 30 acima; e
- II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

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

**Artigo 33** 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 de Cotistas, nos termos do item "ii", parágrafo 1º, artigo 22, acima, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas do Fundo.

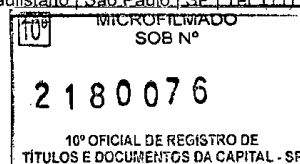
**Artigo 34** As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

**Parágrafo 1º:** O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da Primeira Emissão (conforme definida adiante) de Cotas, nos termos abaixo.

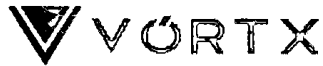
**Parágrafo 2º:** As cotas de cada emissão do Fundo serão objeto de ofertas permitidas de acordo com a legislação brasileira, respeitado o público alvo do Fundo, sendo a primeira emissão de Cotas

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

[www.vortx.com.br](http://www.vortx.com.br)



38



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

realizada por meio de oferta pública de distribuição ("**Primeira Emissão**"), nos termos da Instrução CVM nº 400/03. No âmbito da Primeira Emissão de Cotas, serão emitidas até 2.000.000 (dois milhões) Cotas de série única, e valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), totalizando até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), respeitado o montante mínimo de subscrição abaixo descrito, necessário para o Fundo entrar em funcionamento.

**Parágrafo 3º:** A subscrição de Cotas pelo investidor e aceitação das condições da Primeira Emissão será formalizada junto às instituições intermediárias e mediante a assinatura do Boletim de Subscrição e observância dos demais procedimentos estabelecidos pela B3, até a Data Limite para Aceitação da Oferta, conforme estabelecida no Prospecto da Primeira Emissão e descrita no suplemento relativo à Primeira Emissão de Cotas, constante no Anexo I ao presente Regulamento.

**Parágrafo 4º:** Por ocasião da Primeira Emissão, será admitida a captação parcial dos recursos correspondentes às Cotas da Primeira Emissão ofertadas, observado o valor mínimo de captação de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), correspondente a, no mínimo, 500.000 (quinhentas mil) Cotas, conforme descrito no suplemento referente à Primeira Emissão de Cotas do Fundo constante na forma do Anexo I ao presente Regulamento, mediante cancelamento do saldo não colocado findo o prazo da distribuição.

**Parágrafo 5º:** Caso 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.

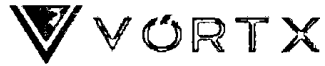
**Parágrafo 6º:** Não obstante o disposto no Parágrafo 6º acima, os Cotistas do Fundo estarão sujeitos à seguinte regra de notificação, com a qual expressamente concordam quando da assinatura do Boletim de Subscrição: na hipótese de um único Cotista subscrever ou adquirir em

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulista | São Paulo - SP | Tel: (11) 3030-7160

www.vortx.com.br



39



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

mercado organizado a quantidade de Cotas igual ou superior a 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo, bem como nas hipóteses desta quantidade de Cotas ser aumentada em intervalos adicionais de 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo, o respectivo Cotista deverá notificar o Administrador acerca de tal fato em até 3 (três) dias úteis após referida aquisição, informando o número de Cotas detidas, qual o objetivo da participação atingida no que se refere aos seus direitos políticos e a quantidade de Cotas visada pelo respectivo Cotista. O inadimplemento desta obrigação pelo Cotista sujeito a tal notificação implicará na suspensão dos direitos políticos do referido Cotista até que tal notificação seja devidamente enviada ao Administrador. Tais notificações serão mantidas em confidencialidade pelo Administrador, podendo apenas ser compartilhadas com o Gestor, sem qualquer possibilidade de divulgação de tais informações ao mercado.

**Parágrafo 7º:** As importâncias recebidas na integralização de Cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em nome do Fundo, em instituição bancária autorizada a receber depósitos.

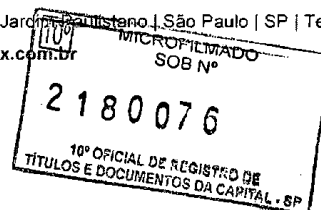
**Parágrafo 8º:** As Cotas poderão ser registradas para negociação, isolada ou conjuntamente, no módulo MDA, administrado e operacionalizado pela B3.

**Artigo 35** 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 36** 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.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulista, São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

www.vortex.com.br



40





## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**Artigo 37** O Fundo poderá, mediante orientação do Gestor devidamente comunicada ao Administrador neste sentido, emitir Cotas adicionais, todas estas de série única e valor unitário definido conforme o parágrafo 2º abaixo, no valor máximo de emissão equivalente a R\$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais), sem a necessidade de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e de alteração deste Regulamento ("**Capital Autorizado**"). Para tanto, caberá ao Administrador, após orientação do Gestor, definir e comunicar aos Cotistas sobre as respectivas condições para subscrição e integralização das Cotas emitidas do Capital Autorizado, bem como as condições para o exercício do direito de preferência, observado o disposto na legislação aplicável, devendo seguir, ainda, os procedimentos regulatórios previstos para realização de oferta pública de distribuição das referidas Cotas.

**Parágrafo 1º:** Após o encerramento da distribuição de Cotas de Primeira Emissão do Fundo e, além da possibilidade descrita no *caput* deste Artigo 37, o Fundo poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pela maioria simples de votos dos Cotistas presentes, incluindo, mas não se limitando a, situações que possam requerer (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Alvo 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 Alvo para o Fundo.

**Parágrafo 2º:** O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas (com exceção das Cotas emitidas do Capital Autorizado, nos termos do *caput* deste Artigo 37) 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

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

www.vortx.com.br



41



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

de mercado das Cotas já emitidas ou (iv) outra metodologia definida na Assembleia Geral de Cotistas que vier a deliberar sobre referida emissão.

**Parágrafo 3º:** Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício, respeitando-se os prazos operacionais necessários, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável.

**Parágrafo 4º:** As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão (conforme o caso), 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 5º:** 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 neste Artigo 37.

**Parágrafo 6º:** 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 deste Artigo.

**Parágrafo 7º:** Quando assim exigido pela legislação e regulamentação aplicáveis, a distribuição das Cotas deverá ser precedida do registro na CVM da correspondente oferta pública.

**Parágrafo 8º** A subscrição das Cotas no âmbito de cada oferta pública será efetuada mediante assinatura dos respectivos Boletim de Subscrição e termo de adesão ao Regulamento, por meio do qual o investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas

---

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo, SP | Tel: (11) 3030-7160

www.vortex.com.br



42



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

das disposições do presente Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento, bem como integralização do valor das Cotas subscritas

**Artigo 38** No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização, e que será autenticado pela(s) instituição(ões) autorizada(s) a processar a subscrição e integralização das Cotas, 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; e
- IV - condições para integralização de Cotas.

**Artigo 39** As Cotas de cada emissão (com exceção daquelas distribuídas nos termos da Primeira Emissão) deverão ser subscritas até o final do respectivo prazo de colocação, estabelecido conforme o rito de distribuição a ser adotado para cada futura emissão de Cotas.

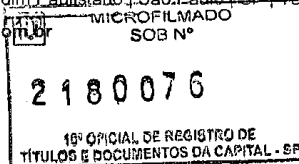
**Artigo 40** A integralização das Cotas deverá ser feita nos termos do Boletim de Subscrição em moeda corrente nacional ou em Ativos Alvo (se assim permitido neste Regulamento e previsto em cada Boletim de Subscrição).

**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.

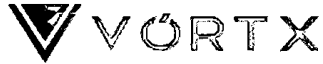
**Artigo 41** De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, as Cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulista, São Paulo, SP | Tel: (11) 3030-7160

www.vortex.com.br



43



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

### CAPÍTULO XIII – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

**Artigo 42** 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 43** O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

**Artigo 44** 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 22 deste Regulamento;

II - desinvestimento de todos os Ativos Alvo;

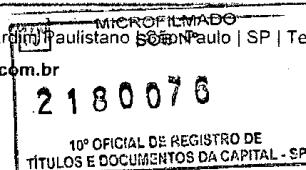
III - descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas não nomeie instituição administradora habilitada para substituir o Administrador ou por qualquer motivo a Assembleia Geral de Cotistas 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.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

www.vortex.com.br



44



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**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 45** Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 42 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

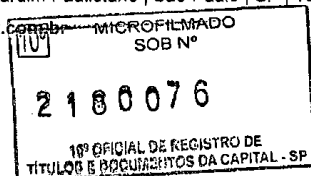
**Artigo 46** Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou ainda na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos direitos sobre imóveis e/ou ativos 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 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 Ativos do Fundo, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos Ativos 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

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

www.vortex.com.br



45



### REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

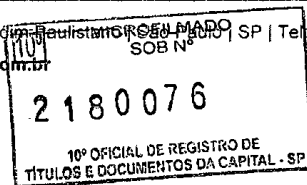
**Parágrafo 5º:** As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

**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 Ativos do Fundo aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos Ativos do Fundo 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.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulista | São Paulo | SP | Tel (11) 3030-7160

www.vortex.com.br



46



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**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

**Artigo 47** Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- I – Taxa de Administração, Taxa de Escrituração e Taxa de Performance;
- II – Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III – Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;
- IV – Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V – Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI – Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII – honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII – Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31, da Instrução CVM nº 472/08;

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

www.vortex.com.br



47



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

- IX – Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- X – Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI – Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII – Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável;
- 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;
- XV – Despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVI – Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM nº 472/08.

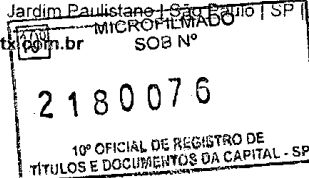
**Parágrafo Único:** Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

**Artigo 48** Mensalmente, durante o Prazo de Duração do Fundo 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 47 acima;
- II - pagamento de rendimentos aos Cotistas;
- III - pagamento pela aquisição Ativos; 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.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277. cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

www.vortexfcm.br



48





## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**Parágrafo Único:** Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas, 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 49** 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 50** O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador.

**Artigo 51** 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.

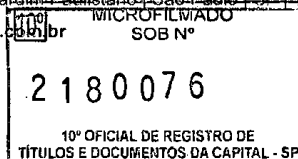
**Parágrafo 1º:** Pela prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente fará jus à remuneração constante do respectivo contrato celebrado com o Administrador, em nome do Fundo, podendo ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

**Parágrafo 2º:** Anualmente, serão contratadas, pelo Administrador, às expensas do Fundo, avaliações econômico-financeiras dos Ativos do Fundo para atualização de seus valores.

### CAPÍTULO XVI – DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

www.vortex.fund.br



49



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**Artigo 52** Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

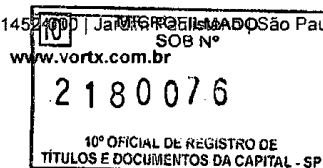
**Parágrafo 1º:** O Fundo distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes ("**Distribuição de Rendimentos**").

**Parágrafo 2º:** Os rendimentos do Fundo (já descontadas as despesas ordinárias do Fundo) serão distribuídos mensalmente, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se referam, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pelo Administrador para reinvestimento em Ativos Alvo, Ativos de Liquidez ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pelo Gestor, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

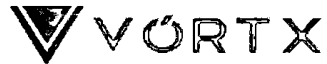
**Parágrafo 3º:** Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará aos Cotistas no último Dia Útil do mês em que for apurado os resultados: (i) a data de pagamento, que deverá ser até o 12º (décimo segundo) dia do mês subsequente, e (ii) o valor a ser 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.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-400 | JARDIM PAULISTA | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160



50



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**Parágrafo 5º:** Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros e/ou rendimentos devidamente auferidos pelos Ativos, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

**Parágrafo 6º:** Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("**Reserva de Contingência**"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Liquidez.

**Parágrafo 7º:** O valor da Reserva de Contingência que venha a ser constituída será correspondente a 1% (um por cento) do valor total dos Ativos.

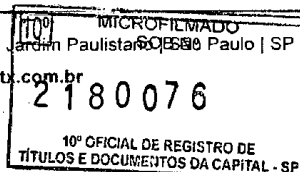
## CAPÍTULO XVII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

**Artigo 53** 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 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.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277. cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulista | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

www.vortex.com.br



51



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**Parágrafo 2º:** O Cotista do Fundo poderá obter maiores informações, bem como cópias dos documentos relativos ao Fundo na sede do Administrador.

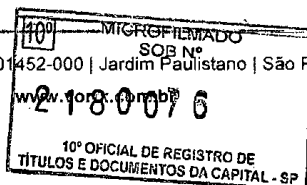
**Artigo 54** O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

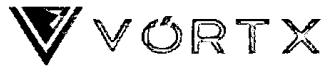
- I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;
- II – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;
- 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 dos representantes de Cotistas;
- V – até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária; e
- VI – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral 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 entregar 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.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160





## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**Artigo 55** 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 V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.

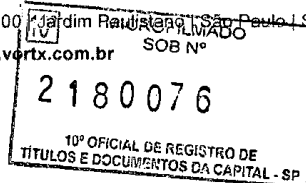
**Parágrafo 1º:** A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

**Parágrafo 2º:** 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

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277. cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulista | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

www.vortex.com.br



53



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

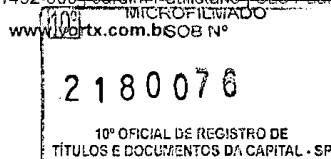
III – na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

**Parágrafo 3º:** 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 imóveis 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 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 Gestor ou 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 Artigo 37 deste Regulamento.

**Artigo 56** 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

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160



54



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 57** 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.

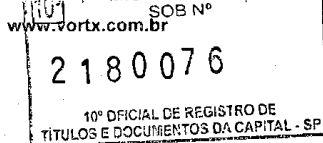
**Artigo 58** O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM n.º 472/08 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

**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 59** 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, 07 de maio de 2019.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 | JARDIM PAULISTA | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

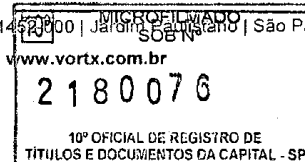


55



REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.  
Administrador

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-900 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160



56





## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

### Anexo I ao Regulamento do HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("FUNDO")

#### Suplemento da Primeira Emissão de Cotas do FUNDO

Suplemento ao Regulamento do FUNDO, referente à Primeira Emissão de Cotas ("Suplemento da Primeira Emissão de Cotas"), realizada nos termos do Regulamento, a qual contará com as seguintes características:

- a) Data de deliberação da Primeira Emissão: 07 de maio de 2019.
- b) Quantidade de Cotas: 2.000.000 (dois milhões) Cotas.
- c) Classe(s) de Cotas: classe única.
- d) Quantidade de Séries: série única.
- e) Valor Nominal Unitário das Cotas na data de emissão: R\$ 100,00 (cem reais).
- f) Valor total da Primeira Emissão, na data de emissão: R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).
- g) Valor mínimo a ser captado no âmbito da Primeira Emissão (sob pena de cancelamento da distribuição): R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).
- h) Valor mínimo de investimento inicial no Fundo por investidor: R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais).
- i) Distribuição Parcial: Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima (conforme abaixo definida). Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 500.000 (quinhentas mil) Cotas ("Captação Mínima"). As Cotas que não forem

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202 | 01452-000 - São Paulo, SP | Tel: (11) 3030-7160

www.vortex.com.br

SOB Nº

2180076

1º OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS DA CAPITAL - SP

57



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingida a Captação Mínima, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o valor total da emissão até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o valor total da emissão, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

j) Regime de distribuição: Melhores Esforços.

k) Prazo de distribuição: 6 (seis) meses, contado da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento, o que ocorrer primeiro.

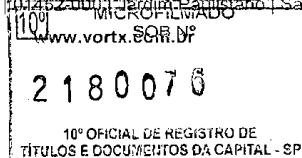
l) Coordenador Líder da distribuição: **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CAMBIO, TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S/A.**, instituição financeira, sede na cidade de São Paulo (SP), à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 01.4543-0010.

m) Taxa de Ingresso: Não há.

n) Lote Adicional: Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas ("Cotas do Lote Adicional"), nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder (conforme abaixo definido), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de realização do procedimento de alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Primeira Emissão e da Oferta.

*Os termos iniciados em letra maiúscula neste Suplemento da Primeira Emissão de Cotas do Fundo terão os mesmos significados a eles atribuídos no Regulamento, exceto se de outra forma restar disposto neste Suplemento.*

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, cj. 202, 1012-02000, Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160



58

**ANEXO III**

---

Regulamento do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficiala: Renata Cristina de Oliveira Santos Aoki

Rua XV de Novembro, 251 - 2º andar - centro

Tel.: (XX11) 3115-0282 - Email: 10rtd@cdtsp.com.br - Site: www.10rtd.com.br

### REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

### Nº 2.182.849 de 14/06/2019

**Certifico e dou fé** que o documento eletrônico anexo, contendo **51 (cinquenta e uma) páginas**, foi apresentado em 14/06/2019, o qual foi protocolado sob nº 2.184.009, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **2.182.849** e averbado no registro nº 2.155.350 no Livro de Registro B deste 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

**Natureza:**

ADITAMENTO/AVERBAÇÃO ELETRÔNICA

**Certifico, ainda**, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

MARCOS WANDERLEY PEREIRA:01425563783(Padrão: PDF)  
VICTOR OROSCO BORGES:37239537862(Padrão: PDF)

São Paulo, 14 de junho de 2019

**Assinado eletronicamente**

Erivelton de Oliveira Rodrigues  
Escrevente Autorizado

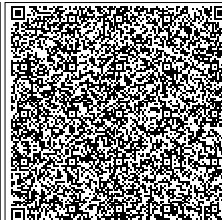
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 277,10	R\$ 79,00	R\$ 54,10	R\$ 14,61	R\$ 18,95
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 13,51	R\$ 5,81	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 463,08



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: [servicos.cdtsp.com.br/validarregistro](https://servicos.cdtsp.com.br/validarregistro) e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

**10181420330126190**



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital  
**1111464TIFD000035270AB19X**

<p>Página 000001/000051</p> <p>Registro Nº 2.182.849</p> <p>14/06/2019</p>	Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08	



**INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO DO  
 HABITAT II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
 CNPJ: 30.578.417/0001-05**

Pelo presente instrumento particular de alteração ("**Instrumento de Alteração**"), a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, qualidade de instituição administradora ("**Administradora**") do "**HABITAT II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**", fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob nº 30.578.417/0001-05 ("**Fundo**"), resolve o quanto segue:

**CONSIDERANDO QUE:**

**(A)** o Fundo foi devidamente constituído por meio do "Instrumento Particular de Constituição do VX XIII – Fundo de Investimento Imobiliário" em 16 de maio de 2018, e seu Regulamento, conforme alterado por meio do "Instrumento Particular de Primeira Alteração do VX XIII - Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado em 07 de maio de 2019 e registrado no dia 09 de maio de 2019, sob o nº 2.180.076, encontra-se registrado perante o 10º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade e estado de São Paulo;

**(B)** Foram formuladas exigências em relação ao Regulamento pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), no âmbito do Ofício B3/SRF -030/2019, referente às Primeiras Exigências ao Pedido de Listagem e Admissão à Negociação, encaminhado em 20 de maio de 2019 ("**Ofício**"); e

**(C)** o Fundo não possui, nesta data, qualquer cotista registrado, não havendo, portanto, cotas do Fundo em circulação.

**RESOLVE** a Administradora, em observância ao disposto no inciso I do artigo 17-A da Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM n.º 472**"), por meio do presente Instrumento de Alteração:

1. Em atendimento ao item "1.1.1." do Ofício, substituir a definição de "Módulo MDA" por "DDA: Sistema de Distribuição de Ativos" no âmbito do artigo 1º do Regulamento;
2. Em atendimento ao item "1.1.2." do Ofício, excluir do parágrafo 2º do artigo 26 do Regulamento a referência ao item II, adequando-o, deste modo, ao disposto no parágrafo 1º do artigo 20 da Instrução CVM n.º 472;

<p>Página 00002/000051</p> <p>Registro Nº 2.182.849</p> <p>14/06/2019</p>	Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08	



3. Em atendimento ao item “1.1.3.” do Ofício, alterar da redação do parágrafo 8º do artigo 34 do Regulamento, o qual passará a vigorar com a seguinte e nova redação:

**“Parágrafo 8º:** *As Cotas poderão ser distribuídas pelo sistema DDA, administrado e operacionalizado pela B3.*”

4. Em atendimento ao item “1.1.4.” do Ofício, alterar a redação do *caput* do artigo 37 do Regulamento, o qual passará a vigorar com a seguinte e nova redação:

**“Artigo 37** *O Fundo poderá, mediante orientação do Gestor devidamente comunicada ao Administrador neste sentido, emitir Cotas adicionais, todas estas de série única e valor unitário definido conforme o parágrafo 2º abaixo, no valor máximo de emissão equivalente a R\$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais), sem a necessidade de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e de alteração deste Regulamento (“**Capital Autorizado**”). Para tanto, caberá ao Administrador, após orientação do Gestor, definir e comunicar aos Cotistas sobre as respectivas condições para subscrição e integralização das Cotas emitidas do Capital Autorizado, bem como as condições para o exercício do direito de preferência, observado o disposto na legislação aplicável, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais da B3, e devendo seguir, ainda, os procedimentos regulatórios previstos para realização de oferta pública de distribuição das referidas Cotas.*”

5. Em atendimento ao item “1.1.5.” do Ofício, alterar a redação do parágrafo 3º do artigo 37, especificamente em relação (a) à data-base de definição dos cotistas que poderão exercer o direito de preferência; e (b) a inclusão da possibilidade de cessão do direito de preferência, passando o parágrafo 3º do artigo 37 a vigorar com a seguinte e nova redação:

**“Parágrafo 3º:** *Aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem na data (i) da realização da Assembleia Geral de Cotistas que tiver aprovado a realização da emissão de cotas em questão, ou (ii) da comunicação do Administrador tratada no Artigo 37, caso as cotas seja emitidas a partir do Capital Autorizado, respeitando-se os prazos operacionais necessários, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável. Será observada a possibilidade de cessão de seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros, sendo certo que haverá a possibilidade de o direito de preferência ser substituído por procedimento de oferta prioritária aplicável aos Cotistas do Fundo, que garanta prioridade aos Cotistas do Fundo quando da realização de uma nova emissão de Cotas, distribuídas por meio de oferta pública de distribuição de Cotas.*”

<p><u>Página</u> 000003/000051</p> <p>Registro Nº <b>2.182.849</b> 14/06/2019</p>	Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08	



6. Por fim, incluir no âmbito da redação do parágrafo 3º do artigo 52 do Regulamento os critérios aplicáveis às cotas "ex-rendimento", de modo que o mesmo passará a vigorar com a seguinte e nova redação:

***"Parágrafo 3º:** Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará aos Cotistas no último Dia Útil do mês em que for apurado os resultados: (i) a data de pagamento, que deverá ser até o 12º (décimo segundo) dia do mês subsequente, e (ii) o valor a ser pago por Cota, devendo as Cotas, neste sentido, serem consideradas e negociadas "ex-rendimento" a partir do 1º (primeiro) Dia Útil do mês subsequente ao mês que for apurado os resultados."*

7. Fica aprovada, neste ato, o inteiro teor do Novo Regulamento, o qual passa a vigorar na forma do Anexo I a este Instrumento de Alteração.

São Paulo, 14 de junho de 2019.

MARCOS WANDERLEY  
PEREIRA:01425563783

Assinado de forma digital por  
MARCOS WANDERLEY  
PEREIRA:01425563783  
Dados: 2019.06.14 10:38:00 -03'00'

VICTOR OROSCO  
BORGES:372395  
37862

Assinado de forma digital  
por VICTOR OROSCO  
BORGES:37239537862  
Dados: 2019.06.14  
10:43:32 -03'00'

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



<p><u>Página</u> 000004/000051</p> <p><u>Registro N°</u> <b>2.182.849</b> 14/06/2019</p>	<p>Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b>. Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.</p>									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08	



## ANEXO I

### Versão Consolidada do Regulamento

<p>Página 00005/00051</p> <p>Registro Nº 2.182.849</p> <p>14/06/2019</p>	Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08	



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 30.578.417/0001-05

### CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

**Artigo 1º** O **HABITAT II - 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 Único:** Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, os significados a seguir serão utilizados para as definições indicadas abaixo, sem prejuízo das demais definições e respectivos significados previstos ao longo deste Regulamento:

**“Administrador”:** 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, 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 XI deste Regulamento.

**“Ativos”:** Significa os Ativos de Liquidez e os Ativos Alvo, quando considerados em conjunto.

**“Ativos Alvo”:** Os CRIs (conforme abaixo definido) emitidos por Securitizadoras Qualificadas, a serem adquiridos pelo Fundo a critério do Gestor, observados os Critérios de Elegibilidade e o Limite de Concentração (conforme abaixo definido).

**“Ativos de Liquidez”:** São os seguintes ativos financeiros:

- (i) cotas de outros FII;
- (ii) letras hipotecárias (LH) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas;

<p>Página 000006/000051</p> <p>Registro Nº 2.182.849</p> <p>14/06/2019</p>	Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08	



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 30.578.417/0001-05

- (iii) letras de crédito imobiliário (LCI) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas;
- (iv) letras imobiliárias garantidas (LIG) que possuam, 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 e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título;
- (vi) títulos de emissão do BACEN;
- (vii) CRIs lastreados em créditos imobiliários originados a partir de imóveis corporativos, desde que possuam, cumulativamente, no momento de sua aquisição: (a) classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela *Standard&Poors*, Fitch ou Moody's; (b) valor do saldo devedor do crédito em relação ao valor de avaliação do imóvel (*Loan To Value*) máximo de 75% (setenta e cinco por cento);
- (viii) certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário (CDB); e
- (ix) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

**"Auditor Independente"**: A 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, conforme abaixo especificado.

**"B3"**: B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

**"Capital Autorizado"**: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 37, deste Regulamento.

**"Código ANBIMA"**: Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros.

<p>Página 000007/000051</p> <p>Registro Nº 2.182.849</p> <p>14/06/2019</p>	Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08	



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 30.578.417/0001-05

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

“**Contrato de Gestão**”: “*Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Fundos de Investimento*” assinado pelo Fundo, representado pelo Administrador, bem como pelo Gestor e por 02 (duas) testemunhas, referentes às atividades pertinentes à gestão da carteira de Ativos do Fundo pelo Gestor e outras avenças.

“**Cotas**”: Significa as cotas de emissão do Fundo, escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio.

“**Cotistas**”: Titulares das Cotas de emissão do Fundo.

“**CRI**”: Certificados de recebíveis imobiliários, emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na Lei nº 9.514/1997.

“**Critérios de Elegibilidade**”: Os Critérios de Elegibilidade, conforme definido no Artigo 15, Parágrafo 1º do Regulamento.

“**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.

“**DDA**”: Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.

“**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

<p>Página 000008/000051</p> <p>Registro Nº 2.182.849</p> <p>14/06/2019</p>	<p>Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b>. Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.</p>									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08	



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 30.578.417/0001-05

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 52, 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.

**“Fundo”**: O HABITAT II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

**“Gestor”**: HABITAT CAPITAL PARTNERS ASSET MANAGEMENT LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.460, conjunto 43, Vila Olímpia, CEP 04.548-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.186.560/0001-43.

**“Instituições Financeiras Autorizadas”**: São as 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo BACEN, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo pelo Fundo.

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

<p>Página 000009/000051</p> <p>Registro Nº 2.182.849</p> <p>14/06/2019</p>	Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08	



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 30.578.417/0001-05

“**Instrução CVM nº 472/08**”: A Instrução nº 472, de 31 de outubro de 2008, e suas alterações posteriores.

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

“**IPCA**”: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

“**Justa Causa**”: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 8º, Parágrafo 2º, deste Regulamento.

“**Laudo de Avaliação**”: Laudo de avaliação que será elaborado por empresa especializada e independente responsável, nas situações expressamente previstas na Instrução CVM nº 472/08.

“**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.

“**Limite de Concentração**”: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 15, deste Regulamento.

“**Loan to Value**”: Para fins deste Regulamento e, em relação a cada CRI, *Loan to Value* corresponde ao valor da dívida/financiamento/antecipação de recebíveis, dividido pelo valor dos ativos em garantia ou ativos lastro da operação, conforme o caso. No caso de operação estruturada de securitização de crédito via emissão de CRI, estes ativos em garantia ou ativos lastro são o valor presente da carteira de recebíveis e o estoque, sendo que um desconto de 40% (quarenta por cento) é aplicado em todo o estoque e na carteira de recebíveis de mutuários com mais de 02 (duas) parcelas vencidas e não pagas. No caso de cessão de recebíveis sem coobrigação (*True Sale*) o *Loan to Value* considera apenas o valor de mercado do imóvel financiado.

<p>Página 000010/000051</p> <p>Registro Nº 2.182.849</p> <p>14/06/2019</p>	<p>Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b>. Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.</p>									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08	



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 30.578.417/0001-05

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

**“Patrimônio Líquido”**: É a diferença entre o total do ativo realizável e do passivo exigível.

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

**“Prazo de Duração do Fundo”**: Indeterminado, iniciando-se a partir da data de autorização de seu funcionamento pela CVM.

**“Primeira Emissão”**: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 34, deste Regulamento.

**“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”**: O Fundo destina-se 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.

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

**“Reserva de Contingência”**: Tem o significado que lhe é atribuído no Parágrafo 6º do Artigo 52 deste Regulamento.

**“Securizadoras Qualificadas”**: Empresas emissoras dos CRIs que, cumulativamente, atendam aos seguintes critérios: (i) esteja devidamente habilitada perante a CVM, nos termos da regulamentação em vigor aplicável (exceto se tal habilitação vier a ser posteriormente dispensada pela CVM, em razão de superveniência de nova regulamentação a ser editada por aquela autarquia); (ii) ter a reputação ilibada; e (iii) dispor de regras e procedimentos internos devidamente formalizadas.

<p>Página 000011/000051</p> <p>Registro Nº 2.182.849</p> <p>14/06/2019</p>	Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08	



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 30.578.417/0001-05

“**Taxa de Administração**”: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 7º deste Regulamento.

“Taxa de Administração Específica”: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 7º deste Regulamento.

“**Taxa de Distribuição Primária**”: Tem o significado que lhe é atribuído no Parágrafo 4º do Artigo 8º deste Regulamento.

“**Taxa de Escrituração**”: tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 7º, Parágrafo Único deste Regulamento.

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

### 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**”) HL73EA.00000.LE.076.

**Parágrafo 2º:** Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, as atividades relacionadas a funcionamento e manutenção do Fundo, ressalvados os poderes atribuídos ao Gestor, podendo 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, na Instrução CVM nº 472/08 e demais atos normativos e regulamentares aplicáveis, podendo abrir e movimentar contas bancárias, 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.



<p>Página 000012/000051</p> <p>Registro Nº 2.182.849</p> <p>14/06/2019</p>	<p>Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b>. Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.</p>									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08	



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 30.578.417/0001-05

**Parágrafo 3º:** Adicionalmente ao disposto no Artigo 2º acima, incluem-se entre as obrigações do Administrador, não obstante outras previstas neste Regulamento, na Instrução CVM nº 472/08 e demais atos normativos e regulamentares aplicáveis:

I – providenciar a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas de eventuais bens imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

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

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

- os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
- os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; 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 - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

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

V - 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;

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

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

VIII - observar as disposições constantes deste Regulamento do(s) prospecto(s) do Fundo, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

<p>Página 000013/000051</p> <p>Registro Nº 2.182.849</p> <p>14/06/2019</p>	Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08	



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 30.578.417/0001-05

IX - 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;

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

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

XII - custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo.

**Parágrafo Único:** Para o exercício de suas atribuições o Administrador poderá contratar, às expensas do Fundo e com anuência do Gestor:

- (i) instituição responsável pela distribuição de Cotas;
- (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e, se for o caso, o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; e
- (iii) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

**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.

<p>Página 000014/000051</p> <p>Registro Nº 2.182.849</p> <p>14/06/2019</p>	<p>Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b>. Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.</p>									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08	



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 30.578.417/0001-05

**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 remunerações recebidas em contraprestação aos serviços prestados ao Fundo nos termos deste Regulamento.

**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;
- IX –ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor especializado, se houver, 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, se houver, 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 18, Parágrafo 1º, abaixo; e

<p><u>Página</u> 000015/000051</p> <p><u>Registro Nº</u> <b>2.182.849</b> 14/06/2019</p>	Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08	



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 30.578.417/0001-05

XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

**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 Gestor, nos termos do Capítulo III deste Regulamento, bem como na forma pactuada pelo Fundo e Gestor no Contrato de Gestão.

**Parágrafo 2º:** O Gestor estará sujeito, no que lhe couber, às mesmas vedações impostas ao Administrador nos termos do Artigo 4º deste Regulamento.

### CAPÍTULO III – DA GESTÃO

**Artigo 6º** O Gestor será o responsável pela gestão da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais Ativos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

**Parágrafo Único:** Incluem-se entre as obrigações do Gestor, não obstante outras previstas neste Regulamento:

- I – Gerir a carteira do Fundo, observada a Política de Investimentos descrita neste Regulamento;
- II - Supervisionar a conformidade dos investimentos do Fundo com a Política de Investimentos descrita neste Regulamento;
- III - Monitorar o desempenho do Fundo;
- IV - Sugerir ao Administrador modificações a este Regulamento no que se refere às competências e condições pertinentes às atividades de gestão da carteira do Fundo;
- V - Informar ao Administrador acerca de sua intenção de convocar Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência à data designada para envio da respectiva carta de convocação aos Cotistas;
- VI - Realizar a análise, avaliação e assessoramento em investimentos ou desinvestimentos em Ativos para o Fundo;
- VII – Assinar, em nome do Fundo, todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Ativos;

<p>Página 000016/000051</p> <p>Registro Nº 2.182.849</p> <p>14/06/2019</p>	Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08	



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 30.578.417/0001-05

- VIII - Elaborar relatórios dos investimentos realizados pelo Fundo em Ativos;
- IX – Comparecer e votar nas assembleias gerais ordinárias e/ou extraordinárias dos emissores dos Ativos detidos pelo Fundo, observados os termos e condições estabelecidos em sua política de exercício de direito de voto, ou conforme o disposto neste Regulamento;
- X - Votar nas assembleias gerais mencionadas acima sempre no melhor interesse do Fundo, buscando a valorização dos ativos que integrem as respectivas carteiras, empregando o zelo e a diligência exigidos pelas circunstâncias; e
- XI - Firmar todos os documentos necessários para a sua formalização dos investimentos em Ativos, tais como, exemplificativamente, boletins de subscrição, termos de adesão, compromissos de investimento e declarações nos termos da legislação aplicável.

### CAPÍTULO IV – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

**Artigo 7º** 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 regulamentação vigente, uma remuneração equivalente a 1,5% (um vírgula cinco por cento) ao ano do Patrimônio Líquido do Fundo, calculada 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\$ 15.000,00 (quinze mil reais) que deverá ser corrigido anualmente pelo IPCA, que será composta da Taxa de Administração Específica e da Taxa de Gestão (em conjunto, a "**Taxa de Administração**"), da seguinte forma:

- (i) **Taxa de Administração Específica.** Pelos serviços de administração e controladoria de ativos e passivos, bem como para remunerar os serviços de custódia, tesouraria e processamento dos Ativos, o Fundo pagará diretamente ao Administrador a remuneração de 0,2% (zero vírgula dois por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), que deverá ser corrigido anualmente pelo IPCA, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos). A Taxa de Administração Específica será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver o início do Prazo de Duração do Fundo; e
- (ii) **Taxa de Gestão.** Pelos serviços de gestão, o Fundo pagará diretamente ao Gestor remuneração de 1,3% (um vírgula três por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do

<p>Página 000017/000051</p> <p>Registro Nº 2.182.849</p> <p>14/06/2019</p>	Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
	RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 30.578.417/0001-05

Fundo. A Taxa de Gestão será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver o início do Prazo de Duração do Fundo.

**Parágrafo Único:** Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará diretamente ao Administrador a remuneração mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), acrescida dos valores unitários por Cotistas, conforme a variação do passivo do Fundo nos termos da tabela abaixo ("**Taxa de Escrituração**"), tendo o seu valor deduzido do montante devido ao Gestor à título de Taxa de Gestão, e devendo ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo:

Quantidade de Cotistas		
De	Até	Valor unitário por Cotista, à título de Taxa de Escrituração
0 (zero)	2.000 (dois mil)	R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos)
2.001 (dois mil e um)	10.000 (dez mil)	R\$ 0,95 (noventa e cinco centavos)
Acima de 10.000 (dez mil)		R\$ 0,40 (quarenta centavos)

**Artigo 8º** O Fundo pagará ao Gestor, adicionalmente à Taxa de Gestão prevista acima, uma remuneração equivalente a 20% (vinte por cento) do valor da rentabilidade das Cotas que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br), já deduzidas todas as demais despesas do Fundo, inclusive a Taxa de Administração ("**Taxa de Performance**"), a qual será apropriada diariamente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente ao de apuração. A apropriação da Taxa de Performance se iniciará a partir do início do Prazo de Duração do Fundo.

<p>Página 000018/000051</p> <p>Registro Nº 2.182.849</p> <p>14/06/2019</p>	Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08	



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 30.578.417/0001-05

**Parágrafo 1º:** Não há incidência da Taxa de Performance quando o valor da Cota do Fundo, na data da apuração, for igual ou inferior ao valor da Cota na data de pagamento da última Taxa de Performance.

**Parágrafo 2º:** Fica estabelecido que, na hipótese de destituição ou substituição do Gestor sem Justa Causa, permanecerá o Fundo obrigado a realizar o pagamento ao Gestor da Taxa de Performance proporcional apurada até a data da destituição sem Justa Causa, se houver, e também a pagar Taxa de Performance referente aos resultados que vierem a ser obtidos pelo Fundo nos 24 (vinte e quatro) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição (conforme aplicável), sendo certo que referida Taxa de Performance será paga apenas ao Gestor do Fundo 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 Gestor se dê por Justa Causa, o Gestor receberá a Taxa de Performance, se houver, devida até a data da sua destituição ou substituição, de forma proporcional ao respectivo período de apuração.

**Parágrafo 3º:** Para fins do disposto no Parágrafo 1º acima, entende-se por Justa Causa a apuração e comprovação, por intermédio de decisão judicial transitada em julgado, de que (i) o Gestor atuou com culpa, negligência, imprudência, imperícia, fraude ou violação de normas e de regras do Regulamento, no desempenho de suas funções; ou (ii) condenação do Gestor em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; ou (iii) impedimento do Gestor de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; ou (iv) requerimento de falência pelo próprio Gestor; ou (v) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do Gestor.

**Parágrafo 4º:** A cada emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, cobrar a uma taxa de distribuição primária (“**Taxa de Distribuição Primária**”), a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, a ser eventualmente cobrada em uma determinada emissão, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

**Artigo 9º** O Fundo não terá taxa de saída.

<p>Página 000019/000051</p> <p>Registro Nº 2.182.849</p> <p>14/06/2019</p>	Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08	



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 30.578.417/0001-05

### CAPÍTULO V – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

**Artigo 10** O Administrador e/ou o Gestor poderão renunciar à administração e à gestão do Fundo, respectivamente, 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 e/ou o Gestor, 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 o substituto do Administrador ou o Gestor, conforme o caso, ou deliberar pela liquidação do Fundo. É 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, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Cotistas mencionada acima.

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

**Parágrafo 5º:** O Administrador e o Gestor responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem 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.



<p>Página 000020/000051</p> <p>Registro Nº 2.182.849</p> <p>14/06/2019</p>	Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08	



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 30.578.417/0001-05

**Parágrafo 6º:** 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 7º:** 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 8º:** 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 9º:** 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.

**Parágrafo 10º:** Caso o Gestor renuncie às suas funções e a Assembleia Geral de Cotistas não eleja sua respectiva substituta em até 60 (sessenta) dias a contar da data de comunicação da renúncia, o Administrador assumirá a gestão do patrimônio do Fundo após esse período de 60 (sessenta) dias, sem prejuízo da possibilidade do Administrador renunciar à administração do Fundo. Durante o período referido acima, o Gestor deverá prestar normalmente os serviços de gestão do patrimônio do Fundo, cooperando na transição de sua posição.

### CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

**Artigo 11** As atividades de custódia, tesouraria e processamento dos Ativos do Fundo, assim como as atividades de escrituração das Cotas do Fundo serão realizadas pelo próprio Administrador,

<p>Página 000021/000051</p> <p>Registro Nº 2.182.849</p> <p>14/06/2019</p>	Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08	



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 30.578.417/0001-05

sendo admitido, no entanto, que o Administrador contrate, a qualquer momento, terceiros devidamente habilitados para prestarem esses serviços.

**Artigo 12** 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 13** 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 VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

**Artigo 14** O objetivo do Fundo é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (a) Ativos Alvo, observados o Limite de Concentração e os Critérios de Elegibilidade previstos na Política de Investimentos abaixo; e (b) Ativos de Liquidez, observado o disposto na Política de Investimentos abaixo.

**Parágrafo Único:** Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou do Gestor acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

### CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

**Artigo 15** O Fundo deverá investir os recursos, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição dos Ativos Alvo, que atendam aos Critérios de Elegibilidade e ao Limite de Concentração constantes do Parágrafo 1º abaixo. Os recursos restantes à aquisição de Ativos Alvo, serão investidos em Ativos de Liquidez e utilizados para o pagamento de despesas do Fundo previstas no Artigo 47, abaixo.

**Parágrafo 1º:** Para aquisição ou manutenção da aplicação em determinado CRI (exceto em relação àqueles considerados expressamente como Ativos de Liquidez), este deverá atender aos seguintes critérios de elegibilidade ("**Critérios de Elegibilidade**"):

<p>Página 000022/000051</p> <p>Registro Nº 2.182.849</p> <p>14/06/2019</p>	Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08	



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 30.578.417/0001-05

- (i) ter sido emitido por Securitizadora Qualificada;
- (ii) a liquidação das operações deverá ocorrer em instituições autorizadas pelo BACEN/CVM;
- (iii) tenha sido estabelecido ao CRI um regime fiduciário por um agente fiduciário independente;
- (iv) Os créditos imobiliários que lastreiam a emissão do CRI deverão ser pulverizados, obedecendo o limite máximo de 20% (vinte por cento) por devedor;
- (v) Para as operações estruturadas com coobrigação do cedente, as seguintes características devem ser respeitadas:
- Loan to Value* máximo de 60% (sessenta por cento);
  - Alienação de imóveis ou das cotas da empresa desenvolvedora do projeto;
  - os Projetos possuam os respectivos registros de incorporação ou loteamento na matrícula do imóvel, conforme aplicável, e as vendas das unidades ou lotes tenham sido iniciadas; Razão de garantia geral mínima de 110% (cem por cento) (Valor Presente fluxo futuro/Saldo devedor do CRI);
  - Razão de garantia de fluxo mensal mínima de 110% (cento e dez por cento). (Fluxo Mensal/Parcela de Pagamento "PMT" do CRI); e
  - Fundo de reserva de ao menos 02 (duas) parcelas de pagamentos do CRI, caso sejam pagamentos periódicos.
- (vi) Para as operações de cessão sem coobrigação ("**True Sale**"), as seguintes características devem ser respeitadas:
- Loan to Value* máximo de 80% (oitenta por cento);
  - Unidade entregue, com "TVO" ou "Habite-se" emitidos; e
  - Alienação fiduciária do imóvel;

<p>Página 000023/000051</p> <p>Registro Nº 2.182.849</p> <p>14/06/2019</p>	Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08	



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 30.578.417/0001-05

**Parágrafo 2º:** O Fundo deverá ter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu Patrimônio Líquido investido em Ativos Alvo, devendo ser respeitados, adicionalmente, os seguintes limites de concentração em relação aos referidos Ativos Alvo (“**Limite de Concentração**”):

- (a) máximo de 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo em recebíveis, direitos creditórios, participação ou outros ativos cujo lastro provenha de empreendimentos imobiliários desenvolvidos por uma mesma empresa ou empresas componentes do mesmo grupo econômico;
- (b) máximo de 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo em recebíveis, direitos creditórios, participação ou outros ativos cujo lastro provenha de empreendimentos imobiliários localizados em um mesmo município, caso este tenha população de até 1.000.000 (um milhão) de habitantes; e
- (c) máximo de 40% (quarenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo em recebíveis, direitos creditórios, participação ou outros ativos cujo lastro provenha de empreendimentos imobiliários localizados em um mesmo município, caso este tenha população de mais de 1.000.000 (um milhão) de habitantes;

**Parágrafo 3º:** Tendo em vista que o Fundo investirá preponderantemente em valores mobiliários devem ser respeitados, ainda, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, bem como o estabelecido neste Regulamento.

**Parágrafo 4º:** As disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos deste Regulamento, poderão ser aplicadas em Ativos de Liquidez.

**Parágrafo 5º:** Sem prejuízo da Política de Investimento do Fundo descrita neste capítulo, poderão eventualmente compor a carteira de investimento do Fundo imóveis e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e/ou valores mobiliários que não os Ativos, exclusivamente nas hipóteses de (a) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do Fundo e/ou (b) negociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo.

<p><u>Página</u> 000024/000051</p> <p><u>Registro Nº</u> 2.182.849</p> <p>14/06/2019</p>	Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08	



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 30.578.417/0001-05

**Parágrafo 6º:** A alteração da Política de Investimento ou a realização de investimentos em desacordo com este Regulamento 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 16** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, o Administrador e/ou o Gestor 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 do Gestor, ou de pessoas a eles ligadas;

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

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

IV – a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor 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, do Gestor ou de 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:

<p>Página 000025/000051</p> <p>Registro Nº 2.182.849</p> <p>14/06/2019</p>	<p>Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b>. Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.</p>									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08	



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 30.578.417/0001-05

- I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado, se houver, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado, se houver, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestor, 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.

**Artigo 17** As hipóteses de conflito de interesses listadas no Artigo 16, Parágrafo Primeiro, 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 na referida norma.

### CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

**Artigo 18** Poderão constar do patrimônio do Fundo:

- I – Ativos Alvo; e
- II – Ativos de Liquidez.

**Parágrafo 1º:** É vedada a realização de operações com derivativos.

**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.

<p>Página 000026/000051</p> <p>Registro Nº 2.182.849</p> <p>14/06/2019</p>	Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08	



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 30.578.417/0001-05

**Artigo 19** Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Alvo deverá ser aplicada em Ativos de Liquidez.

**Parágrafo Único:** O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez, para atender suas necessidades de liquidez. Não obstante, o Fundo também pode aplicar o seu caixa em Ativos Alvo para fins de liquidez.

**Artigo 20** Não existe qualquer promessa do Fundo ou do Administrador acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

**Artigo 21** 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 X – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

**Artigo 22** 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, observado o disposto no Artigo 37 abaixo;
- III - deliberar sobre a alteração deste Regulamento, ressalvada a hipótese prevista no Parágrafo 2º abaixo, bem como outras eventualmente dispostas neste 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;

<p>Página 000027/000051</p> <p>Registro Nº 2.182.849</p> <p>14/06/2019</p>	Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08	



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 30.578.417/0001-05

- VII - deliberar sobre as eventuais reavaliações dos 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 fixação da 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 (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, da entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas sejam admitidas à negociação ou da ANBIMA; (ii) for necessária em virtude dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviço do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução da Taxas de Administração, de taxa de custódia ou da Taxa de Performance, devendo ser providenciada pelo Administrador, no prazo de 30 (trinta) dias contados da respectiva alteração, a necessária comunicação aos Cotistas.

**Artigo 23** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante o envio de correspondência e/ou correio eletrônico aos Cotistas, 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.



<p>Página 000028/000051</p> <p>Registro Nº 2.182.849</p> <p>14/06/2019</p>	Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08	



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 30.578.417/0001-05

**Artigo 24** 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 das Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias; e (ii) com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso das Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias.

**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 30 (trinta) dias.

**Parágrafo 2º:** Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas em segunda convocação, será divulgado novo anúncio de terceira convocação ou, caso aplicável, providenciado o envio de carta com aviso de recebimento aos Cotistas que assim tiverem solicitado, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

**Parágrafo 3º:** Salvo motivo de força maior (i.e., por ocasião de fatores externos e além do controle do Administrador ou do Gestor), 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.

**Artigo 25** A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Gestor, do Custodiante ou de Cotistas detentores de Cotas que representem, no

<p>Página 000029/000051</p> <p>Registro Nº 2.182.849</p> <p>14/06/2019</p>	Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08	



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 30.578.417/0001-05

mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas, observados os procedimentos descritos nesta seção.

**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. Quando do envio de tal convocação para os Cotistas do Fundo, poderão o Administrador e/ou o Gestor se manifestarem, por escrito, acerca de suas opiniões em relação às matérias constantes da ordem do dia da referida convocação, devendo a respectiva manifestação ser enviada pelo Administrador aos Cotistas juntamente com a respectiva convocação.

**Parágrafo 2º:** Nos casos de pedidos públicos de procuração formulados por iniciativas de Cotistas nos termos da legislação em vigor, quando da publicação de tal pedido para os Cotistas do Fundo, poderão o Administrador e/ou o Gestor se manifestarem, por escrito, acerca de suas opiniões em relação às matérias da assembleia a qual se refira tal pedido, devendo a respectiva manifestação ser enviada pelo Administrador aos Cotistas juntamente com o respectivo pedido de procuração pública assim formulado.

**Parágrafo 3º:** 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 4º:** O pedido de que trata o Parágrafo 3º 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 5º:** O percentual de que trata o Parágrafo 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

<p>Página 000030/000051</p> <p>Registro Nº 2.182.849</p> <p>14/06/2019</p>	<p>Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b>. Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.</p>									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08	



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 30.578.417/0001-05

**Parágrafo 6º:** Caso os Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 3º acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos neste Regulamento, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 4º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**Artigo 26** 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, ressalvados os quóruns específicos previstos neste Regulamento.

**Parágrafo 2º:** As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos III, IV, V, VI, XI, XIII e XIV do Parágrafo 1º do Artigo 22, 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:** 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.

**Parágrafo 5º:** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

I – o Administrador ou o Gestor;

II – os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;

<p>Página 000031/000051</p> <p>Registro Nº 2.182.849</p> <p>14/06/2019</p>	Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08	



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 30.578.417/0001-05

- III – empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, 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.

**Parágrafo 6º:** Não se aplica a vedação prevista no Parágrafo 5 acima, quando:

- I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI do Parágrafo 5 acima;
- II – no caso do inciso V do Parágrafo 5 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 27** 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 28** 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.

<p><u>Página</u> 000032/000051</p> <p><u>Registro Nº</u> 2.182.849</p> <p>14/06/2019</p>	<p>Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b>. Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.</p>									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08	



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 30.578.417/0001-05

### CAPÍTULO XI – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

**Artigo 29** 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 de Cotistas, nos termos do item X, do artigo 22, acima.

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

**Artigo 30** 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

<p>Página 000033/000051</p> <p>Registro Nº 2.182.849</p> <p>14/06/2019</p>	<p>Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b>. Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.</p>									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08	



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 30.578.417/0001-05

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 31** 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 do Artigo 37 abaixo –, 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 detida por cada Representante dos Cotistas;
- c) despesas incorridas no exercício de suas atividades;
- 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.

VII – exercer as atribuições descritas neste artigo 31 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 de Cotistas que o(s) eleger(em).

**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

<p><u>Página</u> 000034/000051</p> <p><u>Registro Nº</u> <b>2.182.849</b> 14/06/2019</p>	Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08	



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 30.578.417/0001-05

encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do Artigo 31, 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 inciso VI do Artigo 39, acima 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.

**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 32** 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 31 acima, deverão incluir:

I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 30 acima; e

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

<p>Página 000035/000051</p> <p>Registro Nº 2.182.849</p> <p>14/06/2019</p>	<p>Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b>. Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.</p>									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08	



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 30.578.417/0001-05

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

**Artigo 33** 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 de Cotistas, nos termos do item “ii”, parágrafo 1º, artigo 22, acima, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas do Fundo.

**Artigo 34** 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 (conforme definida adiante) de Cotas, nos termos abaixo.

**Parágrafo 2º:** As cotas de cada emissão do Fundo serão objeto de ofertas permitidas de acordo com a legislação brasileira, respeitado o público alvo do Fundo, sendo a primeira emissão de Cotas realizada por meio de oferta pública de distribuição (“**Primeira Emissão**”), nos termos da Instrução CVM nº 400/03. No âmbito da Primeira Emissão de Cotas, serão emitidas até 2.000.000 (dois milhões) Cotas de série única, e valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), totalizando até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), respeitado o montante mínimo de subscrição abaixo descrito, necessário para o Fundo entrar em funcionamento.

**Parágrafo 3º:** A subscrição de Cotas pelo investidor e aceitação das condições da Primeira Emissão será formalizada junto às instituições intermediárias e mediante a assinatura do Boletim de Subscrição e observância dos demais procedimentos estabelecidos pela B3, até a Data Limite para Aceitação da Oferta, conforme estabelecida no Prospecto da Primeira Emissão e descrita no suplemento relativo à Primeira Emissão de Cotas, constante no Anexo I ao presente Regulamento.



<p>Página 000036/000051</p> <p>Registro Nº 2.182.849</p> <p>14/06/2019</p>	Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08	



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 30.578.417/0001-05

**Parágrafo 4º:** Por ocasião da Primeira Emissão, será admitida a captação parcial dos recursos correspondentes às Cotas da Primeira Emissão ofertadas, observado o valor mínimo de captação de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), correspondente a, no mínimo, 500.000 (quinhentas mil) Cotas, conforme descrito no suplemento referente à Primeira Emissão de Cotas do Fundo constante na forma do Anexo I ao presente Regulamento, mediante cancelamento do saldo não colocado findo o prazo da distribuição.

**Parágrafo 5º:** Caso 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 6º:** Não obstante o disposto no Parágrafo 6º acima, os Cotistas do Fundo estarão sujeitos à seguinte regra de notificação, com a qual expressamente concordam quando da assinatura do Boletim de Subscrição: na hipótese de um único Cotista subscrever ou adquirir em mercado organizado a quantidade de Cotas igual ou superior a 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo, bem como nas hipóteses desta quantidade de Cotas ser aumentada em intervalos adicionais de 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo, o respectivo Cotista deverá notificar o Administrador acerca de tal fato em até 3 (três) dias úteis após referida aquisição, informando o número de Cotas detidas, qual o objetivo da participação atingida no que se refere aos seus direitos políticos e a quantidade de Cotas visada pelo respectivo Cotista. O inadimplemento desta obrigação pelo Cotista sujeito a tal notificação implicará na suspensão dos direitos políticos do referido Cotista até que tal notificação seja devidamente enviada ao Administrador. Tais notificações serão mantidas em confidencialidade pelo Administrador, podendo apenas ser compartilhadas com o Gestor, sem qualquer possibilidade de divulgação de tais informações ao mercado.

**Parágrafo 7º:** As importâncias recebidas na integralização de Cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em nome do Fundo, em instituição bancária autorizada a receber depósitos.

**Parágrafo 8º:** As Cotas poderão ser distribuídas pelo sistema DDA, administrado e operacionalizado pela B3.

<p>Página 000037/000051</p> <p>Registro Nº 2.182.849</p> <p>14/06/2019</p>	Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08	



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 30.578.417/0001-05

**Artigo 35** 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 36** 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 37** O Fundo poderá, mediante orientação do Gestor devidamente comunicada ao Administrador neste sentido, emitir Cotas adicionais, todas estas de série única e valor unitário definido conforme o parágrafo 2º abaixo, no valor máximo de emissão equivalente a R\$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais), sem a necessidade de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e de alteração deste Regulamento ("**Capital Autorizado**"). Para tanto, caberá ao Administrador, após orientação do Gestor, definir e comunicar aos Cotistas sobre as respectivas condições para subscrição e integralização das Cotas emitidas do Capital Autorizado, bem como as condições para o exercício do direito de preferência, observado o disposto na legislação aplicável, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais da B3, e devendo seguir, ainda, os procedimentos regulatórios previstos para realização de oferta pública de distribuição das referidas Cotas.

**Parágrafo 1º:** Após o encerramento da distribuição de Cotas de Primeira Emissão do Fundo e, além da possibilidade descrita no *caput* deste Artigo 37, o Fundo poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pela maioria simples de votos dos Cotistas presentes, incluindo, mas não se limitando a, situações que possam requerer (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Alvo 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 Alvo para o Fundo.

**Parágrafo 2º:** O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas (com exceção das Cotas emitidas do Capital Autorizado, nos termos do *caput* deste Artigo 37) 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

<p><u>Página</u> 000038/000051</p> <p><u>Registro Nº</u> <b>2.182.849</b> 14/06/2019</p>	Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08	



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 30.578.417/0001-05

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 3º:** Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem na data (i) da realização da Assembleia Geral de Cotistas que tiver aprovado a realização da emissão de cotas em questão, ou (ii) da comunicação do Administrador tratada no Artigo 37, caso as cotas seja emitidas a partir do Capital Autorizado, direito este concedido para exercício respeitando-se os prazos operacionais necessários, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável. Será observada a possibilidade de cessão de seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros, sendo certo que haverá a possibilidade de o direito de preferência ser substituído por procedimento de oferta prioritária aplicável aos Cotistas do Fundo, que garanta prioridade aos Cotistas do Fundo quando da realização de uma nova emissão de Cotas, distribuídas por meio de oferta/subscrição pública.

**Parágrafo 4º:** As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão (conforme o caso), 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 5º:** 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 neste Artigo 37.

**Parágrafo 6º:** 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 deste Artigo.

**Parágrafo 7º:** Quando assim exigido pela legislação e regulamentação aplicáveis, a distribuição das Cotas deverá ser precedida do registro na CVM da correspondente oferta pública.

**Parágrafo 8º** A subscrição das Cotas no âmbito de cada oferta pública será efetuada mediante assinatura dos respectivos Boletim de Subscrição e termo de adesão ao Regulamento, por meio do

<p>Página 000039/000051</p> <p>Registro Nº 2.182.849</p> <p>14/06/2019</p>	Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08	



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 30.578.417/0001-05

qual o investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do presente Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento, bem como integralização do valor das Cotas subscritas

**Artigo 38** No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização, e que será autenticado pela(s) instituição(ões) autorizada(s) a processar a subscrição e integralização das Cotas, 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; e
- IV - condições para integralização de Cotas.

**Artigo 39** As Cotas de cada emissão (com exceção daquelas distribuídas nos termos da Primeira Emissão) deverão ser subscritas até o final do respectivo prazo de colocação, estabelecido conforme o rito de distribuição a ser adotado para cada futura emissão de Cotas.

**Artigo 40** A integralização das Cotas deverá ser feita nos termos do Boletim de Subscrição em moeda corrente nacional ou em Ativos Alvo (se assim permitido neste Regulamento e previsto em cada Boletim de Subscrição).

**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.

**Artigo 41** 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

<p>Página 000040/000051</p> <p>Registro Nº 2.182.849</p> <p>14/06/2019</p>	Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
	RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 30.578.417/0001-05

**Artigo 42** 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 43** O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

**Artigo 44** 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 22 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 45** Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 42 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

**Artigo 46** 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 direitos

<p>Página 000041/000051</p> <p>Registro Nº 2.182.849</p> <p>14/06/2019</p>	<p>Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b>. Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.</p>									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08	



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 30.578.417/0001-05

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 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 Ativos do Fundo, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos Ativos 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 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.

<p>Página 000042/000051</p> <p>Registro Nº 2.182.849</p> <p>14/06/2019</p>	<p>Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b>. Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.</p>									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08	



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 30.578.417/0001-05

**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 Ativos do Fundo aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos Ativos do Fundo 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

**Artigo 47** Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- I – Taxa de Administração, Taxa de Escrituração e Taxa de Performance;
- II – Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III – Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;
- IV – Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V – Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI – Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;

<p><u>Página</u> 000043/000051</p> <p><u>Registro Nº</u> <b>2.182.849</b> 14/06/2019</p>	Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08	



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 30.578.417/0001-05

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 – Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável;

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;

XV – Despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI – Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM nº 472/08.

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

**Artigo 48** Mensalmente, durante o Prazo de Duração do Fundo 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 47 acima;

II - pagamento de rendimentos aos Cotistas;

III - pagamento pela aquisição Ativos; 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.



<p>Página 000044/000051</p> <p>Registro Nº 2.182.849</p> <p>14/06/2019</p>	Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08	



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 30.578.417/0001-05

**Parágrafo Único:** Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas, 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 49** 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 50** O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador.

**Artigo 51** 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 do Fundo para atualização de seus valores.

### CAPÍTULO XVI – DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

**Artigo 52** Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

**Parágrafo 1º:** O Fundo distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos pelo Fundo,

<p>Página 000045/000051</p> <p>Registro Nº 2.182.849</p> <p>14/06/2019</p>	Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08	



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 30.578.417/0001-05

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:** Os rendimentos do Fundo (já descontadas as despesas ordinárias do Fundo) serão distribuídos mensalmente, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se referirem, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pelo Administrador para reinvestimento em Ativos Alvo, Ativos de Liquidez ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pelo Gestor, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

**Parágrafo 3º:** Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará aos Cotistas no último Dia Útil do mês em que for apurado os resultados: (i) a data de pagamento, que deverá ser até o 12º (décimo segundo) dia do mês subsequente, e (ii) o valor a ser pago por Cota, devendo as Cotas, neste sentido, serem consideradas e negociadas “ex-rendimento” a partir do 1º (primeiro) Dia Útil do mês subsequente ao mês que for apurado os resultados.

**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 e/ou rendimentos devidamente auferidos pelos Ativos, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

**Parágrafo 6º:** Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“**Reserva de Contingência**”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se referirem aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Liquidez.

<p><u>Página</u> 000046/000051</p> <p><u>Registro Nº</u> 2.182.849</p> <p>14/06/2019</p>	Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08	



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 30.578.417/0001-05

**Parágrafo 7º:** O valor da Reserva de Contingência que venha a ser constituída será correspondente a 1% (um por cento) do valor total dos Ativos.

### CAPÍTULO XVII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

**Artigo 53** 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 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.

**Parágrafo 2º:** O Cotista do Fundo poderá obter maiores informações, bem como cópias dos documentos relativos ao Fundo na sede do Administrador.

**Artigo 54** 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;
- 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 dos representantes de Cotistas;
- V – até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária; e

<p>Página 000047/000051</p> <p>Registro Nº 2.182.849</p> <p>14/06/2019</p>	Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08	



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 30.578.417/0001-05

VI – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral 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 entregar 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.

**Artigo 55** 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 V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.

**Parágrafo 1º:** 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 2º:** 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:

<p><u>Página</u> 000048/000051</p> <p><u>Registro Nº</u> <b>2.182.849</b> 14/06/2019</p>	Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08	



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 30.578.417/0001-05

- 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 3º:** 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 imóveis 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 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 Gestor ou 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 Artigo 37 deste Regulamento.

**Artigo 56** 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.

<p>Página 000049/000051</p> <p>Registro Nº 2.182.849</p> <p>14/06/2019</p>	Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08	



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 30.578.417/0001-05

**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 57** 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 cuius* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

**Artigo 58** 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 59** 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, 14 de junho de 2019.

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

**Administrador**

<p><u>Página</u> 000050/000051</p> <p><u>Registro Nº</u> 2.182.849</p> <p>14/06/2019</p>	<p>Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b>. Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.</p>									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08	



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 30.578.417/0001-05

### Anexo I ao Regulamento do HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("FUNDO")

#### Suplemento da Primeira Emissão de Cotas do FUNDO

Suplemento ao Regulamento do FUNDO, referente à Primeira Emissão de Cotas ("**Suplemento da Primeira Emissão de Cotas**"), realizada nos termos do Regulamento, a qual contará com as seguintes características:

- a) Data de deliberação da Primeira Emissão: 07 de maio de 2019.
- b) Quantidade de Cotas: 2.000.000 (dois milhões) Cotas.
- c) Classe(s) de Cotas: classe única.
- d) Quantidade de Séries: série única.
- e) Valor Nominal Unitário das Cotas na data de emissão: R\$ 100,00 (cem reais).
- f) Valor total da Primeira Emissão, na data de emissão: R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).
- g) Valor mínimo a ser captado no âmbito da Primeira Emissão (sob pena de cancelamento da distribuição): R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).
- h) Valor mínimo de investimento inicial no Fundo por investidor: R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais).
- i) Distribuição Parcial: Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima (conforme abaixo definida). Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 500.000 (quinhentas mil) Cotas ("**Captação Mínima**"). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingida a Captação Mínima, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o valor total da emissão até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o valor total da emissão, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.
- j) Regime de distribuição: Melhores Esforços.

<p><u>Página</u> 000051/000051</p> <p><u>Registro N°</u> <b>2.182.849</b></p> <p><b>14/06/2019</b></p>	Protocolo nº 2.184.009 de 14/06/2019 às 12:45:57h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.182.849</b> em <b>14/06/2019</b> e averbado no registro nº 2.155.350 neste <b>10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 277,10	RS 79,00	RS 54,10	RS 14,61	RS 18,95	RS 13,51	RS 5,81	RS 0,00	RS 0,00	RS 463,08	



## REGULAMENTO DO HABITAT II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 30.578.417/0001-05

k) Prazo de distribuição: 6 (seis) meses, contado da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento, o que ocorrer primeiro.

l) Coordenador Líder da distribuição: **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CAMBIO, TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S/A.**, instituição financeira, sede na cidade de São Paulo (SP), à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 01.4543-0010.

m) Taxa de Ingresso: Não há.

n) Lote Adicional: Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas ("Cotas do Lote Adicional"), nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder (conforme abaixo definido), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de realização do procedimento de alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Primeira Emissão e da Oferta.

*Os termos iniciados em letra maiúscula neste Suplemento da Primeira Emissão de Cotas do Fundo terão os mesmos significados a eles atribuídos no Regulamento, exceto se de outra forma restar disposto neste Suplemento.*



**ANEXO IV**

---

Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 22.610.500/0001-88 (“**Administrador**”), neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de administrador do **HABITAT II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 30.578.417/0001-05, na qualidade de emissor e ofertante (“**Fundo**”), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição das cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo (“**Oferta**”), conforme exigido pelo Artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declarar que (i) o prospecto da Oferta (“**Prospecto**”) contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, e conterà, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (ii) as informações contidas no Prospecto são verdadeiras; (iii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iv) o Administrador é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição; e (v) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento do Prospecto, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 14 de junho de 2019.

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

*Administrador*

Nome: **Marcos Wanderley Pereira**  
Cargo: **CPF:014.255.637-83**  
**CRE/RJ 211.893**

Nome: **Flávio Scarpelli Souza**  
Cargo: **CPF: 293.224.508-27**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO V**

---

Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

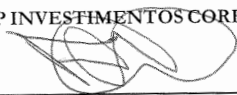
XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade com endereço na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, andares 25º ao 30º andar, CEP 04543-010, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de coordenador líder, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição líder (“**Coordenador Líder**”) da oferta pública de distribuição de cotas da 1ª (primeira) emissão do **HABITAT II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 30.578.417/0001-05, na qualidade de emissor e ofertante (“**Fundo**”), administrado pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, na qualidade de administrador do Fundo (“**Administrador**”), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM de nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”) declara que:

- (i) o Fundo e o Coordenador Líder constituíram seus respectivos consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (ii) foram disponibilizados pelo Fundo, o Administrador e Gestor os documentos que consideram relevantes para a Oferta;
- (iii) além dos documentos a que se refere o item (ii) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos ao Fundo, o Administrador e ao Gestor;
- (iv) o Administrador confirmou ter disponibilizado, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre seus negócios para análise do Coordenador Líder e de seu assessor legal, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;
- (v) o Administrador e o Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do prospecto da Oferta (“**Prospecto**”), diretamente e por meio do seu assessor legal;
- (vi) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas constantes do Estudo de Viabilidade, que integram o Prospecto, inclusive suas respectivas atualizações, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, respondendo pela falta de diligência ou omissão.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, e contera, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que (ii) o Prospecto, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

São Paulo, 14 de junho de 2019.

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

  
Nome: FABRÍCIO CUNHA DE ALMEIDA  
Cargo: Diretor  
FABRÍCIO CUNHA DE ALMEIDA  
Diretor

  
Nome: BERNARDO AMARAL BOTELHO  
Cargo: Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO VI**

---

Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ESTUDO DE VIABILIDADE REFERENTE À PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO HABITAT II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O presente Estudo de Viabilidade foi elaborado pela Gestora, no mês Maio de 2019. Os Ativos-Alvo do Fundo são CRIs.

Para a realização desse estudo, a Gestora utilizou premissas referentes a dados econômico-financeiros futuros, além de especificidades do mercado brasileiro de CRIs, baseadas em expectativas de mercado, além de dados históricos e análises da própria Gestora.

### CARACTERÍSTICAS GERAIS DO FUNDO

Volume da Oferta da 1<sup>ª</sup> Emissão de Cotas: até R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), com a possibilidade de acréscimo de R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais), por conta da eventual distribuição das Cotas Adicionais. Será admitida a Distribuição Parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial das Cotas, desde que haja subscrição do Montante Mínimo da Oferta, sendo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pela Administradora.

Taxa de Administração: o Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão e controladoria de ativos e passivos, uma remuneração equivalente a 1,50% (um vírgula cinco por cento) ao ano do Patrimônio Líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) que deverá ser corrigido anualmente pelo IPCA.

Taxa de Performance: equivalente a 20% (vinte por cento) do valor da rentabilidade das Cotas que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada do CDI, já deduzidas todas as demais despesas do Fundo, inclusive a Taxa de Administração, a qual será apropriada diariamente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente ao de apuração. A apropriação da Taxa de Performance se iniciará a partir do início do Prazo de Duração do Fundo.

### INDICADORES ECONÔMICOS

As premissas para CDI, IPCA e IGPM foram extraídas do relatório Focus do Banco Central do Brasil de 03 maio de 2019. Essas expectativas de mercado foram utilizadas para os primeiros 12 (doze) meses de funcionamento do Fundo. A partir do 2º (segundo) ano de funcionamento do Fundo, assumiu-se que os indicadores de CDI, IPCA e IGPM seriam constantes, equivalentes, no caso do CDI a expectativa do mesmo no último mês do 1º ano, e do IPCA e IGPM aos mesmos indicadores acumulados no ano de 2020.



Indicadores Econômicos	mês 1 ago-19	mês 2 set-19	mês 3 out-19	mês 4 nov-19	mês 5 dez-19	mês 6 jan-20	mês 7 fev-20	mês 8 mar-20	mês 9 abr-20	mês 10 mai-20	mês 11 jun-20	mês 12 jul-20	ANO 1	ANOS 2-5
CDI	0,53%	0,53%	0,53%	0,53%	0,53%	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	6,71%	7,21%
IPCA	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	3,99%	4,00%
IGPM	0,46%	0,46%	0,46%	0,46%	0,46%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	4,71%	4,00%

### RECEITAS

Esse estudo apresenta uma projeção de rentabilidade do Fundo equivalente à variação da Inflação, calculada como uma média dos índices IPCA e IGP-M, acrescida de 9,50% ao ano.

A modelagem assume que os investimentos em Ativos-Alvo serão concluídos nos primeiros 6 (seis) meses contados a partir da Primeira Emissão de Cotas, com alocações mensais equivalentes a 15%-20% do valor total dos recursos captados na 1ª. Emissão de Cotas.

Além dos investimentos em Ativos-Alvo, a Gestora buscará aplicar o caixa excedente do Fundo, em Cotas de outros FIIs, LCIs com rentabilidade ao redor de 90% do CDI e títulos do Governo Federal com rentabilidade bruta próxima a 100% do CDI. A política de investimentos da Gestora busca minimizar ao máximo o excedente de caixa do Fundo, visto que a vasta maioria dos Ativos-Alvo que serão investidos deverão pagar juros (e potencialmente amortização) mensalmente, gerando fluxo de caixa suficiente para arcar com todas as despesas do Fundo, além de possibilitar distribuições mensais de dividendos aos Cotistas.

### DESPESAS

As despesas referentes à Primeira Emissão de Cotas serão arcadas pela Gestora e pelos investidores que adquirirem as Cotas referentes à Primeira Emissão.

Em relação as despesas recorrentes, as mesmas estão especificadas no Prospecto do Fundo e estão estimadas, após a colocação da totalidade da Primeira Emissão de Cotas em aproximadamente R\$ 279.585,00 (duzentos e setenta e nove mil, quinhentos e oitenta e cinco reais) mensais, incluindo a Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e a Taxa de Escrituração, bem como despesas com o auditor independente, além das taxas referentes à CVM, B3 e ANBIMA.

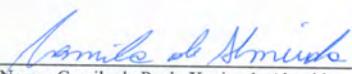
## RESULTADOS PROJETADOS

Segue abaixo resumo da projeção de resultados anuais do Fundo.

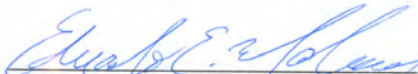
(valores em R\$)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>197.000.000</b>	<b>197.000.000</b>	<b>197.000.000</b>	<b>197.000.000</b>	<b>197.000.000</b>
CRI	160.000.000	190.000.000	190.000.000	190.000.000	190.000.000
Ativos de Liquidez	37.000.000	7.000.000	7.000.000	7.000.000	7.000.000
Receitas	24.390.959	26.104.230	26.104.230	26.104.230	26.104.230
Custos e Despesas	(5.001.192)	(5.343.846)	(5.343.846)	(5.343.846)	(5.343.846)
<b>Resultado Líquido FII</b>	<b>19.389.767</b>	<b>20.760.384</b>	<b>20.760.384</b>	<b>20.760.384</b>	<b>20.760.384</b>
Distribuição	19.389.767	20.760.384	20.760.384	20.760.384	20.760.384
# cotas	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
<b>Distribuição / Cota</b>	<b>9,69</b>	<b>10,38</b>	<b>10,38</b>	<b>10,38</b>	<b>10,38</b>

São Paulo – SP, 09 de Maio de 2019

**HABITAT CAPITAL PARTNERS ASSET MANAGEMENT LTDA.**



Nome: Camila de Paula Xavier de Almeida  
Cargo: Diretora de Compliance, Risco e PLD



Nome: Eduardo Espindola Malheiros  
Cargo: Diretor de Gestão

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)