

ANEXO I

REGULAMENTO

DO

VALYOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

06 de julho de 2021.

CAPÍTULO I - DAS DEFINIÇÕES	5
CAPÍTULO II - DA FORMA E DO PRAZO DE DURAÇÃO	11
CAPÍTULO III - DO PÚBLICO ALVO	11
CAPÍTULO IV - DO OBJETIVO DO FUNDO	12
CAPÍTULO V - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DESTINAÇÃO DOS RECURSOS, COMPOSIÇÃO E DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA	12
CAPÍTULO VI - DAS CONDIÇÕES DE CESSÃO	16
CAPÍTULO VII - DOS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE	19
CAPÍTULO VIII - DA ADMINISTRAÇÃO	19
CAPÍTULO IX - DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR E DO CUSTODIANTE	23
CAPÍTULO X - DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO	23
CAPÍTULO XI - DA GESTÃO	25
CAPÍTULO XII - DA CUSTÓDIA, CONTROLADORIA E ESCRITURAÇÃO	26
CAPÍTULO XIII - DA DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO	28
CAPÍTULO XIV - DA POLÍTICA DE CONCESSÃO E COBRANÇA DE CRÉDITOS	29
CAPÍTULO XV - DA AVALIAÇÃO DOS ATIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO	29
CAPÍTULO XVI - DOS FATORES DE RISCO	32
CAPÍTULO XVII - DA EMISSÃO, DA AMORTIZAÇÃO E DO RESGATE DE COTAS	42
CAPÍTULO XVIII - DO ÍNDICE DE SUBORDINAÇÃO GERAL E DO ÍNDICE DE SUBORDINAÇÃO SÊNIOR	47
CAPÍTULO XIX - DA ASSEMBLEIA GERAL	48
CAPÍTULO XX - DOS EVENTOS DE AVALIAÇÃO	51
CAPÍTULO XXI - DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	53
CAPÍTULO XXII - DOS ENCARGOS DO FUNDO	55
CAPÍTULO XXIII - DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS	56
CAPÍTULO XXIV - DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO	58
CAPÍTULO XXV - DO FORO	58
ANEXO I - MODELO SUPLEMENTO DA []ª ([]) SÉRIE DE COTAS SENIORES	59
ANEXO II - MODELO SUPLEMENTO DA []ª ([]) SÉRIE DE COTAS MEZANINO	64

ANEXO III - MODELO DE ATO UNILATERAL DA ADMINISTRADORA, PARA APROVAÇÃO DE OFERTA PÚBLICA, COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DE COTAS SUBORDINADAS PARA FINS DE ENQUADRAMENTO DO ÍNDICE DE SUBORDINAÇÃO GERAL	69
ANEXO IV - POLÍTICA DE CONCESSÃO DE CRÉDITO	71

VALYOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

O VALYOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS, disciplinado pela Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.907, de 29 de novembro de 2001, conforme alterada, e pela Instrução CVM nº 356, conforme alterada, e pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, será regido pelo presente Regulamento.

CAPÍTULO I - DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Regulamento, estejam no singular ou no plural, terão os significados que lhes são atribuídos:

1. **Administradora**: a BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011;
2. **Agência Classificadora de Risco**: a agência classificadora de risco, devidamente autorizada pela CVM, contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para classificar o risco das Cotas;
3. **Agentes de Cobrança**: as empresas a serem contratadas pela Administradora, em nome do Fundo, para processar o recebimento dos pagamentos dos Direitos de Crédito e para prestar ao Fundo os serviços de cobrança dos Direitos de Crédito Inadimplidos;
4. **ANBIMA**: a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
5. **Assembleia Geral**: a assembleia geral de Cotistas do Fundo;
6. **Ativos Financeiros**: os bens, ativos, direitos e investimentos financeiros detidos pelo Fundo que não sejam Direitos de Crédito e estejam entre aqueles mencionados nos incisos do Artigo 8º deste Regulamento;
7. **Auditor Independente**: a empresa de auditoria, devidamente autorizada pela CVM, contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para a prestação de serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo;
8. **B3**: a B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Segmento CETIP UTVM, conforme o caso;

9. BACEN: o Banco Central do Brasil;
10. Benchmark das Cotas Mezanino: a meta de rentabilidade das Cotas Mezanino da respectiva série, conforme definido no respectivo suplemento;
11. Benchmark das Cotas Seniores: a meta de rentabilidade das Cotas Seniores da respectiva série, conforme definido no respectivo suplemento;
12. CCB: cada cédula de crédito bancário, a ser emitida por terceiro em favor de companhia hipotecária;
13. CDI: a Taxa de Juros DI - Depósito Interfinanceiro expressa na forma de percentual ao ano, em base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>);
14. Cedentes: as pessoas jurídicas que venham a ceder Direitos de Crédito ao Fundo, nos termos dos respectivos Contratos de Cessão;
15. Condições de Cessão: as condições de cessão de Direitos de Crédito ao Fundo, nos termos do Capítulo IV deste Regulamento;
16. Conta do Fundo: a conta corrente a ser aberta e mantida pelo Fundo junto a uma instituição financeira que será utilizada para todas as movimentações de recursos pelo Fundo, inclusive para pagamento das despesas ordinárias do Fundo, nos termos deste Regulamento;
17. Contrato de Cessão: cada instrumento particular de contrato de cessão de direitos creditórios a ser celebrado entre cada Cedente, o Fundo, devidamente representado pela Administradora, com a interveniência e anuência do Gestor;
18. Contrato de Cobrança: cada instrumento particular de contrato de prestação de serviços de cobrança a ser celebrado entre o Fundo, devidamente representado pela Administradora, e os Agentes de Cobrança, com a interveniência e anuência do Custodiante;
19. Contrato de Compromisso de Venda e Compra: cada instrumento particular de contrato de compromisso de venda e compra de bem imóvel, a ser celebrado entre os terceiros compromissários das Unidades Autônomas;
20. Contrato de Gestão: o “*Contrato de Prestação de Serviços de Gestão da Carteira*”, celebrado entre o Fundo, devidamente representado pela Administradora, e o Gestor, com a interveniência e anuência da Administradora;

21. Coordenador Líder: a instituição integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários responsável pela prestação dos serviços de distribuição e colocação das Cotas, conforme indicada no respectivo suplemento de emissão de Cotas;
22. Cotas: as Cotas Seniores, as Cotas Mezanino e as Cotas Subordinadas, quando referidas em conjunto e indistintamente;
23. Cotas Mezanino: a classe de Cotas que não se subordina às Cotas Subordinadas, mas às Cotas Seniores, para efeito de amortização, resgate e distribuição dos resultados do Fundo, observando-se para os fins que se pretende o Benchmark das Cotas Mezanino;
24. Cotas Seniores: a classe de Cotas que não se subordina às demais para efeito de amortização, resgate e distribuição dos resultados da carteira do Fundo, observando-se para os fins que se pretende o *Benchmark* das Cotas Seniores;
25. Cotas Subordinadas: a classe de Cotas que se subordinam tanto às Cotas Seniores quanto às Cotas Mezanino para efeito de amortização, resgate e distribuição dos resultados da carteira do Fundo;
26. Cotistas: os titulares de Cotas do Fundo, quando referidos em conjunto e indistintamente;
27. Crítérios de Elegibilidade: os critérios a serem observados para que os Direitos de Crédito possam ser adquiridos pelo Fundo, nos termos do Capítulo VII deste Regulamento;
28. CRTD: Cartório de Registro de Títulos e Documentos;
29. Custodiante: a **BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, acima qualificada, devidamente autorizada pela CVM a prestar os serviços de custódia e escrituração de valores mobiliários para terceiros, nos termos do Ato Declaratório nº 13.244, de 21 de agosto de 2013;
30. Custo Médio de Alavancagem: o custo médio de alavancagem do Fundo é equivalente a taxa de captação média das Cotas Seniores e a taxa de captação média das Cotas Mezanino, cumulativamente, ponderadas pelo saldo devedor de cada série de Cotas Seniores e cada série de Cotas Mezanino, no respectivo mês.
31. CVM: a Comissão de Valores Mobiliários;
32. Data de Integralização: a data em que os recursos decorrentes da integralização de determinada série de Cotas são colocados pelos Cotistas à disposição do Fundo, nos termos deste Regulamento, a qual deverá ser, necessariamente, um Dia Útil;

33. Data de Emissão: qualquer data em que o Fundo realize uma emissão de Cotas, a qual deverá ser, necessariamente, um Dia Útil, sendo que o Fundo entrará em funcionamento na primeira Data de Emissão;
34. Data de Verificação: o último Dia Útil de cada mês;
35. Devedor: cada pessoa física ou jurídica, que seja devedora dos Direitos de Crédito adquiridos pelo Fundo, nos termos de cada Contrato de Compromisso de Venda e Compra, CCB, nota promissória e/ou escritura de debêntures;
36. Dia Útil: segunda a sexta-feira, exceto feriados de âmbito nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na praça de sede da Administradora e/ou do Custodiante, exceto pelos casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, ou, para os casos de obrigações pecuniárias cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que serão considerados Dias Úteis todos os dias exceto feriado nacional, sábado ou domingo ou data em que, por qualquer motivo, não haja expediente na B3;
37. Direitos de Crédito: todos os direitos de crédito, presentes ou futuros, a serem constituídos a partir de cada Contrato de Compromisso de Venda e Compra, CCB, nota promissória e/ou debênture, incluindo, mas não se limitando a, os direitos, preferência, prerrogativas a estes relacionados, bem como todas e quaisquer multas compensatórias e/ou indenizatórias devidas pelo Devedor à Cedente, inclusive em caso de extinção, seja por rescisão, resilição ou resolução - e, ainda, no caso da CCB, nas hipóteses de vencimento antecipado -, de qualquer CCB e/ou Contrato de Compromisso de Venda e Compra;
38. Direitos de Crédito Elegíveis: os Direitos de Crédito que atendam, cumulativamente, (i) às Condições de Cessão e (ii) aos Critérios de Elegibilidade, devendo ser representados por Documentos Representativos do Crédito, nos termos do Capítulo VII deste Regulamento;
39. Direitos de Crédito Inadimplidos: os Direitos de Crédito inadimplidos, observados os termos e condições de cada Contrato de Compromisso de Venda e Compra e/ou CCB;
40. Documentos Representativos do Crédito: os documentos que conferem origem aos Direitos de Crédito, comprobatórios do lastro dos Direitos de Crédito adquiridos pelo Fundo e/ou evidenciam o atendimento dos Direitos de Crédito às Condições de Cessão e aos Critérios de Elegibilidade, tais como, mas não se limitando a, (i) o Contrato de Compromisso de Venda e Compra; (ii) a CCB; (iii) a nota promissória; (iv) o extrato da conta das debêntures emitido pelo escriturador, bem como a escritura de emissão das debêntures devidamente registrada; (v) documentos de garantias, caso aplicável; e (vi) a cópia do documento de identidade (Registro Civil) e ao cartão do Cadastro da

Pessoa Física perante o Ministério da Economia (CPF/ME) de cada Devedor, no caso de pessoa natural, ou dos documentos constitutivos e cartão do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica perante o Ministério da Economia (CNPJ/ME), no caso de pessoa jurídica;

41. Empreendimento Imobiliário: cada empreendimento imobiliário de natureza residencial e *mixed-use* a ser desenvolvido, sob a forma de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, observado que serão considerados “*mixed use*” os empreendimentos que possuam percentual superior a 40% (quarenta por cento) de unidades autônomas não residenciais;

42. Eventos de Avaliação: as situações descritas no Capítulo XXII deste Regulamento;

43. Eventos de Liquidação: os Eventos de Avaliação para os quais a Assembleia Geral delibere tratar como um evento de liquidação do Fundo, observando-se, então, as situações descritas no Capítulo XXIII deste Regulamento;

44. Fundo: o **VALYOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS**;

45. Gestor: a **Valora Gestão de Investimentos Ltda.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.559.989/0001-17, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Iguatemi, nº 448, Conj. 1301, Itaim Bibi, CEP: 01451-010, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários;

46. IGP-M/FGV: o Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

47. Imóveis: os imóveis sobre os quais serão desenvolvidos os Empreendimentos Imobiliários;

48. INCC/FGV: o Índice Nacional de Custo de Construção, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

49. Índice de Subordinação Geral: A relação mínima entre o patrimônio líquido das Cotas Subordinadas e o patrimônio líquido do Fundo é de 15% (quinze por cento). Desde a Data de Emissão da 1ª (primeira) série de Cotas Seniores e/ou Cotas Mezanino até a última data de resgate de Cotas e/ou liquidação do Fundo, nos termos deste Regulamento, a Administradora verificará, todo Dia Útil, se o Índice de Subordinação Geral é igual ou superior a 15% (quinze por cento), o que significa que o Fundo deverá ter, no mínimo, o percentual de 15% (quinze por cento) de seu patrimônio líquido representado por Cotas Subordinadas.

50. Índice de Subordinação Sênior: a relação máxima entre o patrimônio líquido das Cotas Seniores e o patrimônio líquido do Fundo é de 70% (setenta por cento). Desde a Data de Emissão da 1ª (primeira) série de Cotas Seniores até a última data de resgate de Cotas e/ou liquidação do Fundo, nos termos deste Regulamento, a Administradora verificará, todo Dia Útil, se o Índice de

Subordinação Sênior é igual ou inferior a 70% (setenta por cento), o que significa que o Fundo deverá ter, no máximo, o percentual de 70% (setenta por cento) de seu patrimônio líquido representado por Cotas Seniores.

51. Instituições Autorizadas: as instituições financeiras de primeira linha, com nota de classificação de risco (*rating*) igual ou superior à Nota Mínima emitida pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda. (“Standard & Poor's”) e uma dentre as seguintes agências de classificação de risco: Moody's América Latina Ltda. (“Moody's”) e Fitch Ratings Brasil Ltda. (“Fitch Ratings”). Para os fins deste Regulamento “Nota Mínima” significa BrAA-, quando emitida pela Standard & Poor's, ou seu equivalente quando emitida pela Moody's ou pela Fitch Ratings;

52. Instrução CVM nº 356: a Instrução CVM nº 356, de 17 de dezembro de 2001, conforme alterada;

53. Instrução CVM nº 400: a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada

54. Instrução CVM nº 444: a Instrução CVM nº 444, de 08 de dezembro de 2006, conforme alterada;

55. Instrução CVM nº 476: a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;

56. Instrução CVM nº 489: a Instrução CVM nº 489, de 14 de janeiro de 2011, conforme alterada;

57. Instrução CVM nº 539: a Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;

58. IPCA/IBGE: o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

59. Lei nº 4.591/64: a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada;

60. Lei nº 6.766/79: a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, conforme alterada;

61. Lei nº 9.514/97: a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;

62. Lei nº 10.406/02: a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;

63. Lei nº 10.931/04: a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;

64. Patrimônio de Afetação: o regime da afetação, pelo qual os Imóveis, incluindo o terreno e as acessões nele erigidas, bem como os demais bens e direitos vinculados a estes, manter-se-ão

apartados do patrimônio da incorporadora e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, nos termos da Lei nº 10.931/04;

65. Periódico: o DCI - Diário do Comércio, Indústria & Serviços, periódico utilizado para divulgações do Fundo;
66. Reserva de Liquidez: a reserva de liquidez constituída para fazer frente aos custos e despesas ordinários do Fundo provisionados para o período de até 90 (noventa) dias, desde que limitada a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);
67. Taxa de Administração: a remuneração devida aos prestadores de serviço de administração do Fundo, nos termos do **Erro! Fonte de referência não encontrada.** Artigo 20º deste Regulamento;
68. Taxa de Cessão: a taxa de cessão de cada um dos Direitos de Crédito para o Fundo, a qual constará da documentação referente a cada cessão de Direitos de Crédito, conforme aplicável, observado o disposto no inciso **Erro! Fonte de referência não encontrada.** do **Erro! Fonte de referência não encontrada.** abaixo, devendo ser comunicada pelo Gestor à Administradora;
69. Taxa de Performance: a taxa de sucesso devida ao Gestor, nos termos do Artigo 22 deste Regulamento;
70. Unidades Autônomas: as unidades autônomas de cada Empreendimento Imobiliário, sobre as quais se constituirão os Direitos de Créditos, por meio dos Contratos de Compromisso de Venda e Compra, nos termos deste Regulamento.

CAPÍTULO II - DA FORMA E DO PRAZO DE DURAÇÃO

Artigo 2º O Fundo é uma comunhão de recursos constituída sob a forma de condomínio fechado, admitindo o resgate de suas Cotas ao término dos respectivos prazos de duração, conforme suplemento referente a cada emissão de Cotas, e/ou liquidação do Fundo, respeitadas a disposições do Capítulo XXIII deste Regulamento, com prazo de duração indeterminado.

Parágrafo Único. Para os fins do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimentos, o Fundo é caracterizado como fundo de investimento em direitos creditórios, tipo “*Financeiro*” e foco de atuação “*Crédito Imobiliário*”.

CAPÍTULO III - DO PÚBLICO ALVO

Artigo 3º O Fundo destina-se exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no Artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539, que busquem rentabilidade, no longo prazo, compatível com a

política de investimento no Fundo, prevista no Capítulo V deste Regulamento.

Parágrafo Único. A posição consolidada dos investimentos realizados em investimentos financeiros no mercado de capitais e por meio do Fundo com a posição das carteiras próprias e carteiras administradas dos Cotistas, inclusive para fins de verificação dos limites estabelecidos nas normas aplicáveis a cada Cotista, não é de responsabilidade da Administradora, ou do Gestor ou do Consultor Especializado.

CAPÍTULO IV - DO OBJETIVO DO FUNDO

Artigo 4º O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas, por meio da aplicação preponderante dos recursos do Fundo na aquisição de Direitos de Crédito Elegíveis, de acordo com os critérios de composição e diversificação estabelecidos neste Regulamento.

Parágrafo Primeiro As Cotas Seniores de cada série buscarão atingir o *Benchmark* das Cotas Seniores da respectiva série, definido no suplemento pertinente. Atingido o *Benchmark* das Cotas Seniores da respectiva série, os resultados excedentes do Fundo serão atribuídos às Cotas Mezanino, observado o *Benchmark* das Cotas Mezanino da respectiva série e, de forma residual, às Cotas Subordinadas, as quais não possuem *benchmark* de rentabilidade previamente definido.

Parágrafo Segundo Não há qualquer garantia ou promessa do Fundo, da Administradora, do Custodiante, do Gestor, do Coordenador Líder e/ou dos Agentes de Cobrança acerca da rentabilidade das aplicações de recursos no Fundo.

Parágrafo Terceiro Resultados e rentabilidade obtidos pelo Fundo no passado não representam quaisquer garantias de resultados ou rentabilidade futuros.

CAPÍTULO V DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DESTINAÇÃO DOS RECURSOS, COMPOSIÇÃO E DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

Artigo 5º O Fundo alocará seus recursos preponderantemente na aquisição de Direitos de Crédito Elegíveis e/ou de Ativos Financeiros, observadas as restrições previstas na Instrução CVM nº 356 e neste Regulamento.

Parágrafo Único Os Direitos de Crédito e os Ativos Financeiros devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC, em sistemas de registro e de liquidação financeira de ativos autorizados pelo BACEN, inclusive o sistema administrado pela B3 e/ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM, excetuando-se as aplicações do Fundo em cotas de fundos de investimento financeiro e fundos de aplicação em cotas de fundos de investimento.

Artigo 6º Após 90 (noventa) dias do início de suas atividades, o Fundo deverá ter alocado, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio líquido na aquisição de Direitos de Crédito Elegíveis, podendo a CVM, a seu exclusivo critério, prorrogar tal prazo por igual período, mediante requerimento justificado apresentado pela Administradora.

Artigo 7º O Fundo poderá alocar até 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em Direitos de Crédito de um mesmo Devedor, ou de coobrigação de uma mesma pessoa ou entidade, desde que se qualifiquem como Direitos de Crédito Elegíveis, e observada a Reserva de Liquidez, sendo expressamente vedado à Administradora, ao Gestor e/ou ao Custodiante, ou partes a estes relacionadas, conforme definidas pelas regras contábeis aplicáveis, ceder ou originar, direta ou indiretamente, direitos creditórios ao Fundo, observando-se, ainda, o quanto disposto abaixo.

Parágrafo Primeiro O percentual referido no Artigo 6º acima poderá ser elevado quando:

- I. O Devedor ou coobrigado:
 - a) tenha registro de companhia aberta;
 - b) seja instituição financeira ou equiparada, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil; ou
 - c) seja sociedade empresarial que tenha suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social imediatamente anterior à data de constituição do fundo elaboradas em conformidade com o disposto na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, e auditadas por auditor independente registrado na CVM, ressalvado o disposto no Parágrafo Quarto abaixo; e
- II. Se tratar de aplicações em:
 - a) títulos públicos federais;
 - b) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais; e
 - c) cotas de fundos que possuam como política de investimento a alocação exclusiva nos títulos a que se referem as alíneas “a” e “b” acima.

Parágrafo Segundo Na hipótese da alínea “c” do inciso I do Parágrafo Primeiro, as demonstrações financeiras do devedor ou coobrigado, e o respectivo parecer do auditor independente, deverão ser arquivados na CVM pela instituição administradora, devendo ser atualizada anualmente:

- I. até a data de encerramento do Fundo; ou
- II. até o exercício em que os Direitos de Crédito de responsabilidade do Devedor ou coobrigado deixarem de representar mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios que integram o patrimônio do fundo.

Parágrafo Terceiro O arquivamento na CVM das demonstrações financeiras e do parecer do auditor independente referidos na alínea “c” do inciso I do Parágrafo Primeiro deverá se dar no prazo máximo de até 3 (três) meses após o encerramento do exercício social, ou no mesmo dia de sua colocação à disposição dos sócios da sociedade, se esta ocorrer em data anterior.

Parágrafo Quarto Relativamente às sociedades empresariais responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos dos direitos creditórios que integrem o patrimônio do Fundo, serão dispensados o arquivamento na CVM e a elaboração de demonstrações financeiras na forma prevista na alínea “c” do inciso I do Parágrafo Primeiro deste Artigo 7º, desde que as Cotas:

I. sejam objeto de oferta pública de distribuição que tenha como público destinatário exclusivamente sociedades integrantes do mesmo grupo econômico, e seus respectivos administradores e acionistas controladores, sendo vedada a negociação das Cotas no mercado secundário;

II. sejam objeto de oferta pública destinada à subscrição por não mais de 50 (cinquenta) investidores profissionais, conforme definidos no Artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539, devendo ser negociadas no mercado secundário exclusivamente entre investidores profissionais.

Parágrafo Quinto Na hipótese de que trata o inciso II do Parágrafo Quarto acima, as Cotas somente poderão ser negociadas pelo titular antes de completados 18 (dezoito) meses do encerramento da distribuição, caso a negociação se dê entre os titulares das Cotas, ou caso o titular aliene todas as Cotas subscritas para um único investidor.

Parágrafo Sexto As hipóteses de elevação do limite de 20% (vinte por cento) para aplicação em outros ativos de um mesmo Devedor não são aplicáveis aos ativos de emissão ou coobrigação da Administradora e do Gestor ou partes a eles relacionadas, tal como definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto, para os quais o limite deve ser observado.

Parágrafo Sétimo Sem prejuízo do disposto acima, e observada a Reserva de Liquidez, o Fundo poderá manter ou aplicar a totalidade do saldo remanescente de seu patrimônio líquido em qualquer modalidade de Ativos Financeiros, nos termos do Artigo 8º abaixo.

Parágrafo Oitavo Os percentuais de composição e diversificação da carteira do Fundo indicados neste Capítulo V e nos Capítulos VI e VII abaixo serão observados diariamente, com base no patrimônio líquido do Dia Útil imediatamente anterior, sendo certo que o Fundo terá 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de encerramento da respectiva distribuição de Cotas, para atingir os limites estabelecidos neste Regulamento.

Artigo 8º A parcela do patrimônio líquido do Fundo que não estiver alocada em Direitos de

Crédito Elegíveis poderá ser aplicada, isolada ou cumulativamente, em:

- III. títulos de emissão do Tesouro Nacional, referenciados à taxa do SELIC, cuja duração seja inferior à data de vencimento da série de Cotas Seniores emitida cujo prazo seja o mais longo;
- IV. operações compromissadas lastreadas nos títulos mencionados no inciso I acima, contratadas com Instituições Autorizadas e vencimento inferior a 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias; e
- V. cotas de fundos de investimento de renda fixa referenciados DI, com liquidez diária, cujas políticas de investimento admitam a alocação de recursos exclusivamente nos ativos identificados nos incisos I e II acima, bem como cujas políticas de investimento apenas admitam a realização de operações com derivativos para proteção das posições detidas à vista, até o limite destas.

Parágrafo Primeiro O Fundo, com a finalidade exclusiva de realizar a gestão de caixa e liquidez, poderá realizar operações em que a contraparte seja um fundo de investimento administrados e/ou gerido pela Administradora e/ou pelo Gestor.

Parágrafo Segundo O Fundo não poderá adquirir Ativos Financeiros e/ou Direitos de Crédito de emissão ou que envolvam coobrigação da Administradora, do Custodiante, do Gestor, do Coordenador Líder, dos Agentes de Cobrança, ou partes a eles relacionadas, conforme definidas pelas regras contábeis aplicáveis.

Artigo 9º É vedado ao Fundo alocar recursos de seu patrimônio líquido em operações em mercados de derivativos.

Artigo 10º Todos os resultados auferidos pelo Fundo em razão dos Direitos de Créditos e/ou Ativos Financeiros serão incorporados ao seu patrimônio.

Artigo 11º Além das vedações previstas na Instrução CVM nº 356, é vedado ao Fundo:

- I. aplicar em Ativos Financeiros e/ou direitos de créditos cedidos por pessoas físicas;
- II. aplicar recursos diretamente no exterior e/ou em cotas de fundos de investimento cuja política de investimento autorize a aquisição de ativos financeiros negociados no exterior;
- III. realizar operações denominadas *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia com o mesmo ativo, em que a quantidade negociada tenha sido liquidada total ou parcialmente, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo;
- IV. atuar em modalidades operacionais ou negociar com duplicatas, títulos de crédito ou outros ativos que não sejam admitidos pela regulamentação aplicável às entidades fechadas de previdência

complementar;

- V. aplicar em cotas de fundos de investimento que invistam no Fundo;
- VI. aplicar os recursos em carteiras administradas por pessoas físicas, bem como em fundos de investimentos ou fundos de investimentos em cotas cujas carteiras sejam administradas por pessoas físicas;
- VII. aplicar em fundos de investimentos ou fundos de investimentos em cotas de fundos de investimentos que não possuam procedimentos de avaliação e de mensuração de risco da carteira de investimentos;
- VIII. aplicar em títulos e valores mobiliários que não possuem liquidação exclusivamente financeira;
- IX. aplicar em títulos e valores mobiliários que ente federativo (União, Estados, Distrito Federal e Municípios) figure como devedor ou preste fiança, aval, aceite ou coobrigação sob qualquer outra forma;
- X. aquisição de ativos objeto da política de investimento própria de fundos de investimento em direitos creditórios não-padronizados, nos termos da Instrução CVM nº 444;
- XI. aplicar em títulos e valores mobiliários considerados de médio ou alto risco de crédito com base, dentre outros critérios, em classificação efetuada por agência classificadora de risco (*rating*) em funcionamento no país;
- XII. realizar, direta ou indiretamente, operações indexadas à Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP) ou Taxa Básica Financeira (TBF);
- XIII. aplicar em moedas de privatização, títulos da dívida agrária e títulos de emissão de Estados e Municípios, objetos de emissão ou refinanciamento pelo Tesouro Nacional;
- XIV. realizar operações que exponha o Fundo a ativos financeiros de renda variável ou atrelados à variação cambial ou de cupom cambial de qualquer moeda estrangeira, inclusive, manter posições líquidas vendidas nesses instrumentos; e
- XV. criar qualquer ônus ou gravame, seja de que tipo ou natureza for, sobre os Direitos de Crédito e/ou os Ativos Financeiros, exceto se decorrente de decisão judicial.

CAPÍTULO VI - DAS CONDIÇÕES DE CESSÃO

Artigo 12º Para que possam ser adquiridos pelo Fundo, os Direitos de Crédito devem ser classificados como Direitos de Crédito Elegíveis, assim entendidos aqueles que, cumulativamente, atendam aos seguintes requisitos:

- I. a cessão para o Fundo de cada um dos Direitos de Crédito deve ser efetuada de acordo com a Taxa de Cessão prevista no respectivo Contrato de Cessão, conforme aplicável;
- II. os Direitos de Crédito oferecidos ao Fundo devem ser oriundos de Contrato de Compromisso de Venda e Compra, CCB, notas promissórias, debêntures (inclusive debêntures privadas) e/ou quaisquer outros títulos, desde que livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza;
- III. observado o disposto abaixo pelo Parágrafo Terceiro deste Artigo, o desenvolvimento e a comercialização dos Empreendimentos Imobiliários deverão atender aos requisitos da Lei nº 4.591/64 e demais dispositivos aplicáveis, sendo certo que os Empreendimentos Imobiliários deverão (i) ter os respectivos memoriais de incorporação registrados na matrícula pertinente anteriormente ao início da comercialização das Unidades Autônomas; e (ii) ser submetidos ao Patrimônio de Afetação;
- IV. os Empreendimentos Imobiliários e as Unidades Autônomas deverão estar livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza;
- V. os Empreendimentos Imobiliários de natureza *mixed-use* deverão ser localizados na cidade de São Paulo ou na Região Metropolitana de São Paulo;
- VI. os Direitos de Crédito decorrentes de Empreendimentos Imobiliários de natureza *mixed use* integrantes da carteira do Fundo não poderão representar, em conjunto, percentual superior a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- VII. os Direitos de Crédito decorrentes de Empreendimentos Imobiliários localizados no Estado de São Paulo deverão representar, no mínimo, 60% (sessenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- VIII. os Direitos de Crédito decorrentes de Empreendimentos Imobiliários localizados em cada Região Metropolitana que não seja a Região Metropolitana de São Paulo deverão representar, no máximo, 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- IX. os Direitos de Crédito decorrentes de um único Empreendimento Imobiliário deverão representar, em conjunto, o maior valor entre (a) R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) e (b) o equivalente a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- X. os Direitos de Crédito decorrentes de Empreendimentos Imobiliários desenvolvidos por uma mesma incorporadora deverão representar, em conjunto, o maior valor entre (a) R\$ 40.000.000,00

(quarenta milhões de reais) e **(b)** o equivalente a 15% (quinze por cento) do patrimônio líquido do Fundo;

XI. no caso de Direitos de Crédito representados por CCB referente ao financiamento do desenvolvimento de determinado Empreendimento Imobiliário, referida CCB deverá representar financiamento de, no máximo, 50% (cinquenta por cento) do valor geral de vendas (VGV) do Empreendimento, desconsiderada a eventual permuta realizada entre a incorporadora e o antigo proprietário do terreno, conforme análise a ser realizada pelo Gestor, desde que as unidades permutadas não componham a operação e suas garantias

XII. as incorporadoras responsáveis pela consecução dos Empreendimentos Imobiliários deverão atestar, por meio dos respectivos Contratos de Cessão, terem realizado auditoria e análise de créditos dos terceiros compromissários das Unidades Autônomas;

XIII. os critérios acima serão igualmente aplicáveis às hipóteses em que os Contratos de Cessão envolverem a emissão de CCB, devendo, neste caso, ser comprovado o lastro imobiliário de cada CCB;

XIV. em caso de CCB, esta deverá ser emitida em favor de companhia hipotecária previamente aprovada pelo Gestor; e

XV. os Direitos de Crédito oferecidos ao Fundo devem contar com as seguintes garantias **(a)** alienação fiduciária dos Imóveis nos quais serão desenvolvidos os Empreendimentos Imobiliários, incluindo o terreno e as benfeitorias, ou, conforme o caso, das Unidades Autônomas, que representará, no mínimo, 150% (cento e cinquenta por cento) do montante atribuído a cada Contrato de Cessão, **(b)** cessão fiduciária dos recebíveis decorrentes da comercialização das unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário, e **(c)** no caso de Empreendimento Imobiliário desenvolvido por sociedade de propósito específico (SPE), aval ou fiança da(s) incorporadora(s) acionista(s) da referida SPE desenvolvedora do Empreendimento Imobiliário.

Parágrafo Primeiro O limite de concentração em Direitos Creditórios decorrentes de um único Empreendimento Imobiliário previsto no inciso IX acima poderá ser excedido caso as condições descritas abaixo sejam atendidas:

a. o patrimônio líquido das Cotas Subordinadas do Fundo seja superior ao mínimo para atendimento ao Índice de Subordinação Geral do Fundo; e

b. o montante de Direitos Creditórios que excedam o referido limite de concentração não supere o montante do patrimônio líquido de Cotas Subordinadas necessário ao atendimento do Índice de Subordinação Geral do Fundo.

Parágrafo Primeiro A responsabilidade pela verificação das Condições de Cessão caberá ao Gestor, sendo este responsável por manter disponível em sua sede a documentação e as informações que deem suporte à validação em relação às Condições de Cessão, podendo a Administradora, a

qualquer tempo, solicitar ao Gestor a apresentação dos referidos documentos, que lhe serão disponibilizados em até 5 (cinco) Dias Úteis.

Parágrafo Segundo Caso, após a aquisição dos Direitos de Créditos pelo Fundo, a Administradora verifique quaisquer inconsistências em relação às Condições de Cessão, deverá comunicar, de imediato, tal fato ao Gestor, que adotará os melhores esforços para restabelecer tais condições em até 10 (dez) dias, a contar do seu conhecimento. Contudo, caso não seja possível restabelecer as Condições de Cessão no prazo supra, a Administradora e/ou o Gestor deverão convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, a Assembleia Geral para deliberar sobre os critérios e requisitos para as Condições de Cessão a serem adotados neste Regulamento.

Parágrafo Terceiro O Fundo poderá alocar até 20% (vinte por cento) do seu patrimônio líquido em Direitos de Crédito que não atendam à alínea III deste Artigo, desde que se qualifiquem nos demais critérios de Direitos de Crédito Elegíveis

CAPÍTULO VII - DOS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE

Artigo 13º Sem prejuízo do disposto no Capítulo VI acima, os Direitos de Créditos deverão atender, cumulativamente, os seguintes Critérios de Elegibilidade:

- I. o prazo de vencimento de cada Direito de Crédito deve ser de, no mínimo, 6 (seis) meses; e
- II. o prazo de vencimento de cada Direito de Crédito não poderá ser superior a 60 (sessenta) meses.

Parágrafo Primeiro A totalidade dos Documentos Representativos do Crédito deverá ser disponibilizada ao Custodiante em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da cessão dos respectivos Direitos de Crédito ao Fundo, sem prejuízo de ser encaminhadas por meio eletrônico para análise Custodiante com antecedência de 5 (cinco) dias à cessão ao Fundo.

Parágrafo Segundo As Cedentes serão responsáveis pela existência, manutenção, certeza, liquidez, exigibilidade, conteúdo, exatidão, veracidade, legitimidade e correta formalização dos Direitos de Crédito que tenham cedido ao Fundo, nos termos do Artigo 295 da Lei nº 10.406/02, não havendo por parte da Administradora, do Custodiante, dos Agentes de Cobrança enquanto tal, do Gestor e/ou do Coordenador Líder qualquer responsabilidade a esse respeito, observadas e mantidas, contudo, as responsabilidades do Gestor e Custodiante previstas nas Instruções CVM nºs 356 e 555, no Código Anbima de Melhores Práticas, e no respectivo Contrato de Cessão.

CAPÍTULO VIII - DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 14º O Fundo é administrado pela Administradora, que terá poderes para praticar todos os atos

necessários à administração do Fundo e para exercer os direitos inerentes aos Direitos de Crédito e aos outros Ativos Financeiros que integrem a carteira do Fundo

Parágrafo Único A Administradora deverá administrar o Fundo cumprindo com suas obrigações de acordo com os mais altos padrões de diligência e correção, entendidos, no mínimo, como aqueles que todo homem ativo e probo deve empregar na condução de seus próprios negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância (i) da lei e das normas regulamentares aplicáveis, (ii) deste Regulamento, (iii) das deliberações aprovadas pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral e (iv) dos deveres fiduciários de diligência e lealdade, de informação e de preservação dos direitos dos Cotistas.

Artigo 15º Incluem-se entre as obrigações da Administradora:

- I. manter atualizados e em perfeita ordem:
 - a) a documentação relativa às operações do Fundo;
 - b) o registro dos Cotistas;
 - c) o livro de atas de Assembleias Gerais de Cotistas;
 - d) o livro de presença de Cotistas;
 - e) os demonstrativos trimestrais do Fundo;
 - f) o registro de todos os fatos contábeis referentes ao Fundo; e
 - g) os relatórios do Auditor Independente.

- II. receber quaisquer rendimentos ou valores do Fundo diretamente ou por meio de instituição contratada;

- III. entregar ao Cotista, gratuitamente, exemplar deste Regulamento, bem como cientificá-lo acerca do veículo a ser utilizado para a divulgação de informações e da Taxa de Administração, se via Periódico ou correio eletrônico a cada Cotista;

- IV. divulgar, anualmente, via Periódico ou por correio eletrônico a cada Cotista, além de manter disponíveis em sua sede e agências e nas instituições que coloquem Cotas, o valor do patrimônio líquido do Fundo, o valor da Cota, as rentabilidades acumuladas no mês e no ano civil a que se referirem, e os relatórios da Agência Classificadora de Risco;

- V. custear as despesas de propaganda do Fundo;

- VI. fornecer anualmente aos Cotistas documento contendo informações sobre os rendimentos auferidos no ano civil e, com base nos dados relativos ao último dia do mês de dezembro, sobre o número de Cotas de sua propriedade e respectivo valor;

- VII. sem prejuízo da observância dos procedimentos relativos às demonstrações financeiras previstas na regulamentação em vigor, manter, separadamente, registros analíticos com informações completas sobre toda e qualquer modalidade de negociação realizada entre a Administradora e o Fundo;
- VIII. providenciar trimestralmente a atualização da classificação de risco das Cotas;
- IX. possuir regras e procedimentos adequados, por escrito e passíveis de verificação, que lhe permitam verificar o cumprimento e pelo Gestor, conforme o caso, da obrigação de validar os Direitos de Crédito em relação às Condições de Cessão estabelecidas no Artigo 12º acima, disponibilizando referidas regras e procedimentos, sempre atualizados, em seu *website*;
- X. verificar o cumprimento, pelo Gestor, das obrigações a ele atribuídas nos termos do Artigo 22º abaixo;
- XI. fornecer informações relativas aos Direitos de Crédito adquiridos ao Sistema de Informações de Créditos do BACEN (SCR), nos termos da norma específica;
- XII. disponibilizar e manter atualizados em sua página eletrônica na rede mundial de computadores as regras e procedimentos referentes às atividades de guarda física, manutenção, armazenamento, organização e digitalização dos Documentos Representativos do Crédito, contratadas junto a terceiros;
- XIII. divulgar, em sua página eletrônica na rede mundial de computadores, quaisquer informações relativas ao Fundo divulgadas para Cotistas ou terceiros, exceto quando se tratar de informações divulgadas a (i) prestadores de serviços do Fundo, desde que tais informações sejam necessárias à execução de suas atividades, e (ii) órgãos reguladores e autorreguladores, quando tais informações visem atender solicitações legais, regulamentares ou estatutárias; e

Parágrafo Primeiro A divulgação das informações previstas no inciso IV do *caput* deste Artigo pode ser providenciada por meio de entidades de classe de instituições do Sistema Financeiro Nacional, desde que realizada em periódico de ampla veiculação, observada a responsabilidade da Administradora pela regularidade na prestação destas informações.

Parágrafo Segundo As regras e procedimentos previstos nos incisos IX e X do *caput* deste Artigo também deverão constar do prospecto da oferta pública de distribuição de Cotas, conforme aplicável, e serão disponibilizados e mantidos atualizados na página da Administradora na rede mundial de computadores, junto com as demais informações de que trata o inciso XII do *caput* deste Artigo.

Artigo 16º É vedado à Administradora, em nome próprio:

- I. prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pelo Fundo, inclusive quando se tratar de garantias prestadas às operações realizadas em mercados de derivativos;
- II. utilizar ativos de sua própria emissão ou coobrigação como garantia das operações praticadas pelo Fundo; e
- III. efetuar aportes de recursos no Fundo, de forma direta ou indireta, a qualquer título, ressalvada a hipótese de aquisição de Cotas.

Parágrafo Primeiro As vedações de que tratam os incisos I a III do *caput* deste Artigo abrangem os recursos próprios das pessoas físicas e das pessoas jurídicas controladoras da Administradora, das sociedades por elas direta ou indiretamente controladas e de coligadas ou outras sociedades sob controle comum, bem como os ativos integrantes das respectivas carteiras e os de emissão ou coobrigação dessas.

Parágrafo Segundo Excetua-se do disposto no Parágrafo Primeiro deste Artigo a utilização de títulos de emissão do Tesouro Nacional e créditos securitizados pelo Tesouro Nacional, integrantes da carteira do Fundo.

Artigo 17º É vedado à Administradora, em nome do Fundo, por sua vez:

- I. prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra forma, exceto quando se tratar de margens de garantia em operações realizadas em mercados de derivativos;
- II. realizar operações e negociar com ativos financeiros ou modalidades de investimento não previstos neste Regulamento e/ou na Instrução CVM nº 356;
- III. aplicar recursos diretamente no exterior;
- IV. adquirir Cotas do próprio Fundo;
- V. pagar ou ressarcir-se de multas impostas em razão do descumprimento de normas previstas na Instrução CVM nº 356 e/ou neste Regulamento;
- VI. vender Cotas a prestação;
- VII. vender Cotas do Fundo a Cedentes que sejam instituições financeiras ou sociedades de arrendamento mercantil;
- VIII. prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;

IX. fazer, em sua propaganda ou em outros documentos apresentados aos investidores, promessas de retiradas ou de rendimentos, com base em seu próprio desempenho, no desempenho alheio ou no de ativos financeiros ou modalidades de investimento disponíveis no âmbito do mercado financeiro;

X. obter ou conceder empréstimos ou financiamentos, admitindo-se a constituição de créditos e a assunção de responsabilidade por débitos em decorrência de operações realizadas em mercados de derivativos; e

XI. efetuar locação, empréstimo, penhor ou caução dos direitos e demais ativos integrantes da carteira do Fundo, exceto quando se tratar de sua utilização como margem de garantia nas operações realizadas em mercados de derivativos.

CAPÍTULO IX - DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR E DO CUSTODIANTE

Artigo 18º A Administradora, mediante aviso prévio de 15 (quinze) dias divulgado no Periódico, ou por meio de correio eletrônico com aviso de recebimento enviado a cada Cotista, pode renunciar à administração do Fundo, desde que convoque, no mesmo ato, Assembleia Geral para decidir sobre sua substituição ou sobre a liquidação do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 356.

Parágrafo Primeiro No caso de renúncia, a Administradora deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogáveis por igual período uma única vez.

Parágrafo Segundo Nas hipóteses de substituição da Administradora e de liquidação do Fundo, aplicam-se, no que couber, as normas em vigor sobre responsabilidade civil ou criminal de administradores, diretores e gerentes de instituições financeiras, independentemente das que regem a responsabilidade civil da própria Administradora.

Artigo 19º Aplica-se ao Gestor, no que couber, o disposto no Artigo 18º acima.

CAPÍTULO X - DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

Artigo 20º Pelos serviços de administração do Fundo, será devida uma remuneração a título de Taxa de Administração, a qual será provisionada e calculada observado o quanto segue:

Administradora

I. a Taxa de Administração devida à Administradora observará às seguintes condicionantes:

a) 0,10% a.a. (zero vírgula dez por cento ao ano) do patrimônio líquido do Fundo, com mínimo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) mensais no período de 12 (doze) meses a contar do registro de

funcionamento do Fundo;

b) 0,15% a.a. (zero vírgula quinze por cento ao ano) do patrimônio líquido do Fundo, com mínimo de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais a partir do 13º (décimo terceiro) mês;

c) 0,20% a.a. (zero vírgula vinte por cento ao ano) do patrimônio líquido do Fundo, com mínimo de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais acima, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês, e desde que o Patrimônio Líquido do Fundo seja igual ou superior a R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais);
e

Gestor

II. a Taxa de Administração devida ao Gestor, por sua vez, será equivalente a 0,80% a.a. (zero vírgula oitenta por cento ao ano) do patrimônio líquido do Fundo, independentemente da parcela devida à Administradora.

Parágrafo Primeiro A parcela da Taxa de Administração devida à Administradora será calculada e apropriada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme o percentual referido no *caput* deste Artigo sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo do dia imediatamente anterior à data da apuração, e será paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido. Por sua vez, a parcela da Taxa de Administração devida à Gestora será calculada e apropriada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme o percentual referido no *caput* deste Artigo sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo do dia imediatamente anterior à data da apuração, e será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, apenas e tão somente a partir da data em que o patrimônio líquido das Cotas Subordinadas for igual ou inferior a 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

Parágrafo Segundo A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviço contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Parágrafo Terceiro Não serão cobradas taxas de ingresso e/ou de saída.

Parágrafo Quarto A Taxa de Administração não inclui as despesas com publicações de editais e convocação de Assembleias Gerais de Cotistas, tampouco as despesas com a contratação de auditoria especializada ou assessoria legal ao Fundo.

Artigo 21º Além da Taxa de Administração, o Gestor fará jus semestralmente a uma remuneração adicional, a título de Taxa de Performance, correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) dos rendimentos calculados com base na média ponderada da valorização das Cotas Seniores e das Cotas Mezanino no semestre anterior.

Parágrafo Primeiro A Taxa de Performance será calculada e apropriada, mensalmente, e será paga no último Dia Útil dos meses de janeiro e julho de cada ano, desde que apresente saldo positivo, considerando a Taxa de Performance acumulada do respectivo semestre. Na hipótese de a Taxa de Performance apresentar saldo negativo - isto é, que não supere o Custo Médio de Alavancagem no período - em relação a determinado semestre, tal saldo será considerado na apuração da Taxa de Performance nos semestres subsequentes.

Parágrafo Segundo O cálculo da Taxa de Performance será realizado pela Administradora, que deverá encaminhar a respectiva planilha de cálculo para aprovação do Gestor com, no mínimo, 02 (dois) Dias Úteis de antecedência à data de pagamento da Taxa de Performance, observado o quanto disposto no Parágrafo Primeiro acima.

Parágrafo Terceiro A Taxa de Performance será provisionada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme o percentual referido no caput.

Parágrafo Quarto Até o 3º (terceiro) mês de funcionamento do Fundo considerar-se-á, para fins do cálculo e apropriação da Taxa de Performance, a variação efetiva do IPCA, acrescido de 10,50% a.a. (dez vírgula cinquenta por cento ao ano), independentemente do Custo Médio de Alavancagem.

CAPÍTULO XI - DA GESTÃO

Artigo 22º As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pelo Gestor, que terá poderes para praticar todos os atos necessários para tanto, de acordo com a política de investimentos do Fundo prevista neste Regulamento, bem como para exercer todos os direitos inerentes aos ativos que integrem a carteira do Fundo, sendo de responsabilidade do Gestor o seguinte:

- I. calcular a Taxa de Cessão, comunicando a Administradora a cada cessão de Direitos Creditórios;
- II. analisar e selecionar os Direitos de Crédito, inclusive por meio da análise dos Documentos Representativos do Crédito, e os Ativos Financeiros para aquisição, pelo Fundo, em estrita observância às regras relativas à política de investimento, composição e diversificação da carteira do Fundo previstas neste Regulamento, negociando os respectivos preços e condições;
- III. executar e supervisionar a conformidade dos investimentos do Fundo com a política de investimentos descrita neste Regulamento;
- IV. monitorar o desempenho do Fundo e a valorização das Cotas, bem como a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- V. solicitar à Administradora a emissão de novas Cotas, de qualquer classe;

- VI. desempenhar toda e qualquer função relacionada, direta ou indiretamente, à gestão da carteira do Fundo, salvo se defeso por lei ou pela regulamentação aplicável;
- VII. sugerir à Administradora modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo ou qualquer outra que julgue necessária;
- VIII. propor convocação de Assembleia Geral;
- IX. participar e votar em assembleias gerais de ativos e emissores de Ativos Financeiros que componham a carteira do Fundo, representando o Fundo, com poderes para deliberar e votar sobre quaisquer assuntos relacionados aos ativos do Fundo, de acordo com os melhores interesses do Fundo;
- X. acompanhar os gastos e despesas do Fundo; e
- XI. definir a política de comunicação da gestão e atendimento aos Cotistas que contatarem o Gestor.

CAPÍTULO XII - DA CUSTÓDIA, CONTROLADORIA E ESCRITURAÇÃO

Artigo 23º As atividades de custódia e escrituração, previstas nos Artigos 38 e 11, respectivamente, da Instrução CVM nº 356, bem como previstas neste Regulamento, e as atividades de controladoria dos ativos do Fundo serão exercidas pela Administradora, definida também como Custodiante, conforme o caso.

Parágrafo Primeiro O Custodiante é responsável pelas seguintes atividades:

- I. validar os Direitos de Crédito em relação aos Critérios de Elegibilidade estabelecidos neste Regulamento;
- II. receber e verificar a documentação que evidencie o lastro dos Direitos de Crédito na forma estabelecida neste Regulamento;
- III. durante o funcionamento do Fundo, em periodicidade trimestral, verificar a documentação que evidencia o lastro dos Direitos de Crédito, na forma do Artigo 24º abaixo;
- IV. realizar a liquidação física e financeira dos Direitos de Crédito, evidenciados pelo Contrato de Cessão e demais Documentos Representativos do Crédito comprobatórios da operação;
- V. fazer, diretamente ou por meio de terceiros subcontratados, a custódia e a guarda dos documentos relativos aos Direitos de Crédito e demais Ativos Financeiros integrantes da carteira do

Fundo;

VI. diligenciar para que seja mantida, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem, a documentação dos Direitos de Crédito, com metodologia preestabelecida e de livre acesso para o Gestor, Auditor Independente, Agência Classificadora de Risco e órgãos reguladores;

VII. cobrar e receber, em nome do Fundo, pagamentos, resgate de títulos ou qualquer outra renda relativa aos títulos custodiados, depositando os valores recebidos diretamente na Conta do Fundo;

VIII. observar para que somente sejam acatadas as ordens emitidas por pessoas autorizadas, sendo-lhe vedada a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo; e

IX. cumprir com as responsabilidades estipuladas no Manual de Normas - Cotas de Fundo de Investimento da B3.

Parágrafo Segundo Pelos serviços descritos neste Capítulo, a Administradora, inclusive na qualidade de responsável pela controladoria dos ativos do Fundo e escrituração das Cotas, será remunerada de acordo com o previsto no **Erro! Fonte de referência não encontrada.** Artigo 20º deste Regulamento.

Artigo 24º O Custodiante, ou empresa por ele contratada na forma do Parágrafo 6º do Artigo 38 da Instrução CVM nº 356, efetuará a verificação do lastro integralmente, previamente à aquisição do crédito pelo Fundo.

Parágrafo Primeiro Ao realizar a verificação referida no *caput*, o Custodiante apurará a existência dos Documentos Representativos do Crédito.

Parágrafo Segundo O Custodiante poderá contratar, sem prejuízo de sua responsabilidade, terceiro para realizar a verificação do lastro dos Direitos de Crédito cedidos, sendo certo que quaisquer irregularidades deverão ser informadas, de imediato, à Administradora e ao Gestor.

Artigo 25º O Custodiante, durante o exercício de suas atividades, não será responsável pela indicação de Direitos de Crédito inadimplidos a serem protestados ou pela inserção do nome dos Devedores em órgãos responsáveis pelo apontamento de descumprimento de obrigações pecuniárias, cabendo aos Agentes de Cobrança contratados, se julgarem necessário e de acordo com as práticas adotadas pelo mercado, realizar tais atividades e assumir a integral responsabilidade e os eventuais ônus dessa decisão.

Artigo 26º Sem prejuízo de suas responsabilidades nos termos deste Regulamento, o Custodiante

poderá contratar empresa especializada para realizar a guarda física, manutenção, armazenamento, organização e digitalização dos Documentos Representativos do Crédito, sendo certo que os custos correspondentes poderão ser arcados pelo Fundo, nos termos do inciso XIII do Artigo 67º abaixo.

Parágrafo Primeiro O Custodiante permanecerá responsável (i) pela definição das regras e procedimentos de forma a permitir o efetivo controle sobre a movimentação sobre os Documentos Representativos do Crédito, e (ii) perante o Fundo por todos os serviços prestados e eventuais prejuízos causados ao Fundo em decorrência da prestação dos serviços contratados no âmbito do contrato de prestação de serviços de depósito dos Documentos Representativos do Crédito celebrado com o terceiro.

Parágrafo Segundo A contratação e/ou a substituição do prestador dos serviços de guarda física, manutenção, armazenamento, organização e digitalização dos Documentos Representativos do Crédito, bem como toda e qualquer alteração do contrato de depósito firmado com o prestador de serviços, deverão ser prévia e expressamente aprovadas pelo Custodiante.

Parágrafo Terceiro Na hipótese de o Custodiante renunciar às funções a ele atribuídas nos termos deste Regulamento e dos contratos relacionados ao Fundo, o Custodiante deverá desempenhar todas as suas funções (i) pelo prazo de até 30 (trinta) dias, prorrogáveis por igual período uma única vez.

Parágrafo Quarto O prestador de serviços contratado para os fins deste Artigo não poderá ser o originador dos Direitos de Crédito, o Gestor, quaisquer Cedentes e demais partes relacionadas das pessoas acima referidas, tal como definido pelas regras contábeis que tratam deste assunto.

CAPÍTULO XIII - DA DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO

Artigo 27º A distribuição das Cotas da 1ª (primeira) emissão será realizada pelo Coordenador Líder, o qual poderá contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços, sob sua responsabilidade.

Parágrafo Primeiro As Cotas a serem emitidas na 1ª (primeira) emissão serão distribuídas por meio de oferta pública com esforços restritos, regida pela Instrução CVM nº 476, e deverão ser subscritas e integralizadas de acordo com o disposto neste Regulamento, no respectivo suplemento e/ou ato unilateral da Administradora, nos termos dos Anexos I e II deste Regulamento, e na regulamentação aplicável.

Parágrafo Segundo A oferta pública de distribuição de Cotas regida pela Instrução CVM nº 476 não dependerá de prévio registro na CVM.

Parágrafo Terceiro As Cotas, quando distribuídas mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, somente poderão ser negociadas por seus titulares após o decurso de

90 (noventa) dias corridos de sua subscrição ou aquisição pelo respectivo Cotista, conforme dispõe o Artigo 13 da Instrução CVM nº 476.

Parágrafo Quarto Os termos e condições de cada emissão de Cotas serão detalhados nos seus respectivos suplementos ou atos unilaterais da Administradora, conforme o caso.

CAPÍTULO XIV - DA POLÍTICA DE CONCESSÃO E COBRANÇA DE CRÉDITOS

Artigo 28º A política de concessão de crédito é desenvolvida e monitorada pelo Gestor, observadas as condições previstas no Contrato de Gestão, no Anexo III a este Regulamento e no Código Anbima de Melhores Práticas.

Artigo 29º No ato da cessão dos Direitos de Crédito ao Fundo, os Agentes de Cobrança providenciarão para que as Cedentes notifiquem os Devedores acerca do Contrato de Cessão, orientando-os a realizar os pagamentos dos Direitos de Crédito diretamente na Conta do Fundo.

Parágrafo Único Havendo atraso no pagamento do Direito de Crédito em 5 (cinco) dias após o vencimento da obrigação, os Agentes de Cobrança efetuarão a cobrança dos Direitos de Crédito Inadimplidos, inicialmente, mediante contato direto com o Devedor e, em caso de insucesso, por via judicial, se aplicável.

Artigo 30º Caso os Direitos de Crédito Inadimplidos não sejam sanados em até 90 (noventa) dias, estes serão contabilizados na Provisão para Devedores Duvidosos (PDD), observando-se o quanto disposto no Anexo III deste Regulamento.

CAPÍTULO XV - DA AVALIAÇÃO DOS ATIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO

Artigo 31º Para efeito da determinação do valor dos ativos e do patrimônio líquido do Fundo, devem ser observadas as normas e os procedimentos previstos na legislação em vigor.

Parágrafo Primeiro Os ativos integrantes da carteira do Fundo serão avaliados todo Dia Útil, mediante a utilização de metodologia de apuração do seu valor de mercado, em conformidade com o manual de marcação a mercado do Administrador.

Parágrafo Segundo A partir da primeira Data de Integralização, e até a liquidação do Fundo, sempre preservada a manutenção de sua boa ordem legal, administrativa e operacional, o Gestor e a Administradora obrigam-se, por meio dos competentes débitos e créditos realizados nas contas correntes de titularidade do Fundo, a alocar os recursos decorrentes da integralização das Cotas e de receitas eventualmente geradas pela carteira do Fundo, conforme ordem descrita abaixo:

- I. pagamento dos encargos e despesas do Fundo, devidos nos termos deste Regulamento e da

legislação aplicável, incluindo, mas não se limitando àqueles relacionados às obrigações assumidas no âmbito de cada Contrato de Cessão;

- II. constituição ou recomposição da Reserva de Liquidez;
- III. pagamento da remuneração das Cotas Seniores, em moeda corrente nacional;
- IV. amortização e/ou resgate das Cotas Seniores, observados os termos e condições deste Regulamento e de cada Suplemento;
- V. pagamento da remuneração das Cotas Mezanino, em moeda corrente nacional;
- VI. amortização e/ou resgate das Cotas Mezanino, observados os termos e condições deste Regulamento e de cada Suplemento;
- VII. pagamento da remuneração das Cotas Subordinadas, em moeda corrente nacional; e
- VIII. amortização e/ou resgate das Cotas Subordinadas, observados os termos e as condições deste Regulamento.

Parágrafo Terceiro Na hipótese de liquidação do Fundo, os recursos decorrentes da integralização das Cotas e de receitas eventualmente geradas pela carteira do Fundo serão alocados na seguinte ordem:

- I. pagamento dos encargos e despesas do Fundo, devidos nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável, incluindo, mas não se limitando àqueles relacionados às obrigações assumidas no âmbito de cada Contrato de Cessão;
- II. resgate das Cotas Seniores, observados os termos e as condições estabelecidas neste Regulamento; e
- III. resgate das Cotas Mezanino, observados os termos e as condições estabelecidas neste Regulamento;
- IV. resgate das Cotas Subordinadas, observados os termos e as condições estabelecidas neste Regulamento.

Artigo 32º O patrimônio líquido do Fundo corresponderá ao somatório dos valores dos Direitos de Crédito e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, apurados na forma deste Capítulo, menos as exigibilidades referentes aos encargos e despesas do Fundo.

Parágrafo Único Todos os recursos que o Fundo vier a receber, a qualquer tempo e a título, entre outros, de multas, indenizações ou verbas compensatórias, serão incorporados ao seu patrimônio líquido.

Artigo 33º A primeira valoração das Cotas Seniores ocorrerá a partir do primeiro Dia Útil seguinte à primeira Data de Integralização de Cotas Seniores e a última, na data de resgate da última das Cotas Seniores em circulação. A partir da primeira Data de Integralização de Cotas Seniores, o valor unitário das Cotas Seniores será calculado todo Dia Útil, para efeito de determinação de seu valor de integralização, amortização ou, nas hipóteses definidas neste Regulamento, resgate.

Parágrafo Primeiro O cálculo do valor a ser atribuído às Cotas Seniores, desde que o patrimônio líquido do Fundo o permita, buscará atingir o *Benchmark* das Cotas Seniores. O valor unitário das Cotas Seniores de cada série para fins de cálculo do seu valor de integralização, amortização e/ou resgate, exclusivamente nas hipóteses definidas neste Regulamento, será o menor dos seguintes valores:

- I. o resultado da divisão do patrimônio líquido do Fundo pelo número de Cotas Seniores em circulação na respectiva data de cálculo; ou
- II. o valor de referência das Cotas Seniores, conforme a fórmula constante do respectivo suplemento da pertinente série de Cotas Seniores.

Parágrafo Segundo Os critérios de determinação do valor das Cotas Seniores, definidos no *caput* deste Artigo, têm como finalidade definir (i) o valor de integralização de Cotas Seniores durante o respectivo período de distribuição e (ii) qual a parcela do patrimônio líquido do Fundo que deve ser prioritariamente alocada aos titulares das Cotas Seniores na hipótese de amortização de suas Cotas Seniores, e não representam e nem devem ser considerados, em hipótese alguma, como promessa ou obrigação legal ou contratual de remuneração por parte da Administradora, do Custodiante, do Gestor, do Coordenador Líder ou do Fundo.

Parágrafo Terceiro Independentemente do valor do patrimônio líquido, os titulares das Cotas Seniores não farão jus, quando da amortização de suas Cotas Seniores, a uma remuneração superior ao valor de tais Cotas Seniores, calculado conforme o *caput* deste Artigo, na respectiva data de amortização, o que representa o limite máximo de remuneração possível para essa classe de Cotas.

Artigo 34º A primeira valoração das Cotas Mezanino ocorrerá a partir do primeiro Dia Útil seguinte à primeira Data de Integralização de Cotas Mezanino e a última, na data de resgate da última das Cotas Mezanino em circulação. A partir da primeira Data de Integralização de Cotas Mezanino, o valor unitário das Cotas Mezanino será calculado todo Dia Útil, para efeito de

determinação de seu valor de integralização, amortização ou, nas hipóteses definidas neste Regulamento, resgate.

Parágrafo Primeiro O cálculo do valor a ser atribuído às Cotas Mezanino, desde que o patrimônio líquido do Fundo o permita, buscará atingir o *Benchmark* das Cotas Mezanino. O valor unitário das Cotas Mezanino de cada série para fins de cálculo do seu valor de integralização, amortização e/ou resgate, exclusivamente nas hipóteses definidas neste Regulamento, será o menor dos seguintes valores:

III. o resultado da divisão entre (i) a diferença do patrimônio líquido do Fundo e o valor atualizado das Cotas Seniores e (ii) o número de Cotas Mezanino em circulação na respectiva data de cálculo; ou

IV. o valor de referência das Cotas Mezanino, conforme a fórmula constante do respectivo suplemento da pertinente série de Cotas Mezanino.

Parágrafo Segundo Os critérios de determinação do valor das Cotas Mezanino, definidos no *caput* deste Artigo, têm como finalidade definir (i) o valor de integralização de Cotas Mezanino durante o respectivo período de distribuição e (ii) qual a parcela do patrimônio líquido do Fundo que deve ser prioritariamente alocada aos titulares das Cotas Mezanino na hipótese de amortização de suas Cotas Mezanino, e não representam e nem devem ser considerados, em hipótese alguma, como promessa ou obrigação legal ou contratual de remuneração por parte da Administradora, do Custodiante, do Gestor, do Coordenador Líder ou do Fundo.

Parágrafo Terceiro Independentemente do valor do patrimônio líquido, os titulares das Cotas Mezanino não farão jus, quando da amortização de suas Cotas Mezanino, a uma remuneração superior ao valor de tais Cotas Mezanino, calculado conforme o *caput* deste Artigo, na respectiva data de amortização, o que representa o limite máximo de remuneração possível para essa classe de Cotas.

Artigo 35º A partir do primeiro Dia Útil seguinte à primeira integralização de Cotas Subordinadas, o valor de cada Cota Subordinada será equivalente ao maior entre (A) zero e (B) o valor do patrimônio líquido do fundo subtraído do somatório do valor atualizado das Cotas Seniores e das Cotas Mezanino em circulação dividido pelo número de Cotas Subordinadas em circulação.

CAPÍTULO XVI - DOS FATORES DE RISCO

Artigo 36º Não obstante a diligência da Administradora e do Gestor 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 a Administradora e/ou o Gestor mantenham rotina e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Parágrafo Primeiro O Cotista, ao aderir ao presente Regulamento, por meio do respectivo termo de adesão, deverá afirmar ter ponderado de forma independente e fundamentada a adequação (*suitability*) do investimento no Fundo em vista do seu perfil de risco, condição financeira e em virtude da regulamentação aplicável.

Parágrafo Segundo A materialização de qualquer dos riscos descritos a seguir poderá gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas. Nesta hipótese, a Administradora, o Custodiante, o Gestor, o Coordenador Líder não poderão ser responsabilizados, salvo em caso de comprovada má-fé, culpa ou dolo, verificada por meio de sentença judicial condenatória transitada em julgado, entre outros, (i) por qualquer depreciação ou perda de valor dos Direitos de Crédito e Ativos Financeiros, (ii) pela inexistência ou baixa liquidez do mercado secundário em que as Cotas, os Direitos de Crédito e/ou os Ativos Financeiros são negociados, ou (iii) por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da amortização de suas Cotas, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo Terceiro Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, de forma não exaustiva:

I. **Risco de encerramento do Fundo:** existe a possibilidade de o Fundo ser encerrado, caso não seja alcançado o montante mínimo estabelecido para a primeira emissão de suas Cotas.

II. **Risco de crédito:** consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento de juros e/ou principal pelos emissores dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas e não liquidadas. Alterações e equívocos na avaliação do risco de crédito do emissor podem acarretar em oscilações no preço de negociação dos títulos que compõem a carteira do Fundo.

III. **Risco de liquidez:** consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes do Fundo nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, o Gestor poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos e às posições assumidas em mercados de derivativos, se for o caso, que podem, inclusive, obrigar o Gestor a aceitar descontos nos seus preços, de forma a realizar sua negociação em mercado. Estes fatores podem prejudicar o pagamento de amortizações aos Cotistas, nos valores e nos prazos previstos neste Regulamento ou nos respectivos Suplementos.

IV. **Risco de derivativos:** Ainda que o Fundo utilize derivativos exclusivamente para proteção das posições à vista, existe o risco de a posição não representar um *hedge* perfeito ou suficiente para produzir os efeitos almejados (evitar ou reduzir perdas), o que pode provocar perdas aos Cotistas e colocar em risco o patrimônio do Fundo.

V. **Risco de descontinuidade:** o Fundo poderá ser liquidado antecipadamente, entre outras hipóteses, ao término do prazo de resgate das respectivas séries de Cotas ou, ainda, em decorrência das amortizações antecipadas, nos termos deste Regulamento. Deste modo, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pelo Custodiante, pelo Coordenador Líder ou pelo Gestor, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

VI. **Risco de mercado:** consiste no risco de flutuações nos preços e na rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações políticas, econômicas e fiscais. Esta constante oscilação de preços pode fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes ao de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das Cotas e perdas aos Cotistas.

VII. **Risco de concentração:** o risco associado às aplicações do Fundo é diretamente proporcional à concentração das aplicações. Quanto maior a concentração das aplicações do Fundo em um único emissor de títulos, ou em Direitos de Crédito cujo devedor seja um único Devedor, maior será a vulnerabilidade do Fundo em relação ao risco de crédito desse emissor ou Devedor.

VIII. **Risco de concentração em poucos Cedentes:** os Direitos de Crédito a serem cedidos ao Fundo poderão sê-lo por poucas Cedentes. A aquisição de Direitos de Crédito originados por poucas Cedentes pode comprometer a continuidade do Fundo, em função da não continuidade da concessão de crédito pelas Cedentes aos Devedores e da capacidade destas de originar Direitos de Crédito Elegíveis.

IX. **Risco de crédito relativo aos Direitos de Crédito e à ausência de histórico da carteira do Fundo:** uma vez que os Direitos de Crédito adquiridos ou subscritos pelo Fundo poderão ter sido objeto de processos de origem diversos e distintos, os investimentos do Fundo em Direitos de Crédito estarão sujeitos a uma série de fatores de risco peculiares a cada operação de cessão de Direitos de Crédito ao Fundo, os quais poderão impactar negativamente os resultados do Fundo, inclusive com relação: (1) aos critérios adotados pelos originadores dos Direitos de Crédito e pelas Cedentes para acriação dos Direitos de Crédito; (2) aos negócios e a situação patrimonial e financeira dos Devedores; (3) à possibilidade de os Direitos de Crédito serem alcançados por obrigações dos Devedores ou de terceiros, inclusive em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, ou em outro procedimento de natureza similar; (4) a eventuais restrições

de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos Direitos de Crédito, bem como o comportamento do conjunto dos Direitos de Crédito e os fluxos de caixa a serem gerados; e (5) a eventos específicos com relação à operação de cessão de Direitos de Crédito ao Fundo que possam dar ensejo ao inadimplemento ou determinar a antecipação, liquidação ou amortização dos pagamentos. Dessa forma, os Direitos de Crédito que vierem a ser adquiridos pelo Fundo poderão ser originados com base em políticas que não assegurem a ausência de eventuais vícios na sua origem e/ou formalização, o que poderá dificultar ou até mesmo inviabilizar a recuperação de parte ou da totalidade dos pagamentos referentes aos referidos Direitos de Crédito integrantes da carteira pelo Fundo. Além disso, não há histórico da carteira de Direitos de Crédito do Fundo, o que faz com que a análise do investimento no Fundo deva ser criteriosa, levando em consideração o risco de perdas e prejuízos na recuperação dos Direitos de Crédito.

X. **Risco decorrente dos critérios adotados pelas Cedentes para concessão de crédito:** os Direitos de Crédito que serão adquiridos pelo Fundo terão processos de origem e políticas de concessão de crédito variados e distintos, pelo fato de o Fundo ter a faculdade de adquirir Direitos de Crédito de várias Cedentes. Para assegurar que as Cedentes, no mínimo, tenham a mesma política de crédito adotada pelo Fundo ao analisar os Direitos de Crédito ofertados, o Gestor monitora a concessão de crédito das Cedentes aos Devedores e, antes de qualquer cessão para o Fundo, procede à análise de crédito das Cedentes e do Devedor responsável pelo pagamento de cada Direito de Crédito ofertado ao Fundo. Contudo, ainda que o Gestor submeta todas as propostas recebidas aos procedimentos constantes de sua política interna de concessão de crédito e a referida proposta seja ao final aprovada por satisfazer critérios objetivos, não há garantia de que os Devedores honrarão seus compromissos. Caso os compromissos assumidos pelos Devedores não sejam devidamente cumpridos, a rentabilidade das Cotas Seniores e das Cotas Mezanino poderá ser afetada adversamente. Ademais, é possível que ocorra falhas operacionais no momento de análise do risco de crédito do Devedor de Direitos de Crédito cedidos ao Fundo. Essas falhas operacionais poderão dificultar, ou mesmo impedir, a efetiva cobrança dos Direitos de Crédito cedidos ao Fundo, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

XI. **Risco de crédito relativo aos Ativos Financeiros:** decorre da capacidade dos emissores dos Ativos Financeiros ou das contrapartes do Fundo em operações com tais ativos. Alterações no cenário macroeconômico que possam comprometer a capacidade de pagamento, bem como alterações nas condições financeiras dos emissores dos referidos ativos ou na percepção do mercado acerca de tais emissores ou da qualidade dos créditos, podem trazer impactos significativos aos preços e liquidez dos ativos desses emissores, provocando perdas para o Fundo e para os Cotistas. Ademais, a falta de capacidade ou disposição de pagamento de qualquer dos emissores dos ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo acarretará perdas para o Fundo, podendo este, inclusive, incorrer em custos com o fim de recuperar os seus créditos.

XII. **Risco relativo à flutuação dos Ativos Financeiros:** o valor dos Ativos Financeiros que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e

cotações de mercado. Em caso de queda do valor dos Ativos Financeiros, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado. A queda nos preços dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos ou indeterminados. Em determinados momentos de mercado, a volatilidade dos preços dos Ativos Financeiros pode ser elevada, podendo acarretar oscilações bruscas no patrimônio líquido do Fundo.

XIII. **Risco relacionado à emissão de novas Cotas:** o Fundo poderá, a qualquer tempo, emitir novas Cotas, independentemente de aprovação dos Cotistas, observado o disposto no Capítulo XVII deste Regulamento e os procedimentos exigidos pela Instrução CVM nº 356. Na hipótese de emissão de novas Cotas, não será assegurado direito de preferência para os Cotistas, podendo haver diluição dos direitos políticos dos titulares das Cotas da mesma classe que já estejam em circulação na ocasião.

XIV. **Risco relacionado a fatores macroeconômicos:** o Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora, 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 de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e de mudanças legislativas, os quais poderão resultar em (1) perda de liquidez dos ativos que compõem a carteira do Fundo e (2) inadimplência dos emissores dos ativos e/ou Devedores. Tais fatos poderão acarretar prejuízos para os Cotistas e atrasos nos pagamentos das amortizações e/ou dos regates.

XV. **Risco de fungibilidade:** os Devedores serão notificados pelas Cedentes acerca da cessão realizada ao Fundo, e serão orientados a realizar os pagamentos dos Direitos de Crédito diretamente na Conta do Fundo. Na hipótese de o pagamento dos Direitos de Crédito ser feito erroneamente em conta de titularidade das Cedentes e não na Conta do Fundo, as Cedentes terão a obrigação de repassar imediatamente o valor recebido para a Conta do Fundo. O não cumprimento de tal obrigação pode acarretar em prejuízos no recebimento pelo Fundo dos valores decorrentes do pagamento dos Direitos de Crédito.

XVI. **Risco decorrente da multiplicidade de Cedentes (risco do originador):** o Fundo está apto a adquirir Direitos de Crédito de titularidade de múltiplas Cedentes. Tais Cedentes poderão não ser previamente conhecidas pelo Fundo, pelo Gestor e/ou pela Administradora, pelo Custodiante, de forma que eventuais problemas de natureza comercial entre as Cedentes e os respectivos Devedores podem não ser previamente identificados pelo Fundo, pelo Gestor e/ou pela Administradora, pelo Custodiante. Caso os Direitos de Crédito cedidos ao Fundo não sejam pagos integralmente pelos respectivos Devedores em decorrência de qualquer problema de natureza comercial entre o Devedor e a respectiva Cedente, e as respectivas Cedentes não restituam ao Fundo o montante em moeda corrente nacional correspondente ao valor dos referidos Direitos de Crédito, os resultados do Fundo poderão ser afetados negativamente. Além disso, o Fundo está sujeito aos riscos específicos de cada Cedente, incluindo, por exemplo, e se aplicável, os riscos relacionados à natureza cíclica do setor

imobiliário, aos custos, suprimentos e concorrência no mercado de atuação, riscos operacionais específicos de cada Cedente, legislação ambiental, efeitos da política econômica do governo. Na medida em que há múltiplas Cedentes que não são previamente conhecidas, não há como identificar e individualizar previamente tais riscos.

XVII. Risco de originação: o Fundo deve adquirir preponderantemente Direitos de Crédito Elegíveis. Entretanto, não há garantia de que o Fundo conseguirá adquirir ou Direitos de Crédito Elegíveis suficientes para fazer frente à alocação mínima de investimento prevista no Artigo 6º acima. A existência do Fundo, no tempo, dependerá da manutenção dos fluxos de originação e de cessão de Direitos de Crédito Elegíveis. Adicionalmente, a cessão de crédito pode ser invalidada ou tornar-se ineficaz por decisão judicial ou administrativa, afetando negativamente o patrimônio líquido do Fundo. Após a aquisição pelo Fundo, os Direitos de Crédito podem apresentar vícios questionáveis juridicamente, podendo ainda apresentar irregularidades de forma ou conteúdo (a esse respeito, vide inciso XXXII, f), abaixo). Assim, pode ser necessária decisão judicial para efetivação do pagamento relativo a tais Direitos de Crédito pelos Devedores, ou, ainda, pode ser proferida decisão judicial desfavorável (a esse respeito, vide inciso XXI abaixo). Em qualquer caso, o Fundo pode sofrer prejuízos seja pela demora ou pela ausência de recebimento de recursos.

XVIII. Risco relacionado às Condições de Cessão e aos Critérios de Elegibilidade: ainda que os Direitos de Crédito atendam a todas as Condições de Cessão e a todos os Critérios de Elegibilidade, não é possível assegurar que as Condições de Cessão e os Critérios de Elegibilidade previstos no Regulamento serão suficientes para garantir a satisfação e o pagamento dos Direitos de Crédito. Caso os Direitos de Crédito não sejam pontualmente pagos pelos Devedores ou os Direitos de Crédito não tenham a realização esperada pelo Fundo, o patrimônio líquido poderá ser afetado negativamente.

XIX. Riscos do mercado secundário: o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado. Assim, não haverá resgate de Cotas, a não ser pelo término do prazo de duração de cada série de Cotas ou da liquidação do Fundo, razão pela qual se, por qualquer motivo, o Cotista resolver desfazer-se de suas Cotas, terá de aliená-las no mercado secundário de cotas de fundos de investimento, mercado esse que, no Brasil, apresenta baixa liquidez, o que pode acarretar dificuldades na alienação dessas Cotas e/ou ocasionar a alienação das Cotas por um preço que represente perda patrimonial ao investidor.

XX. Risco da cobrança judicial e extrajudicial: em se verificando o não pagamento dos Direitos de Crédito integrantes da carteira do Fundo, poderá haver cobrança judicial e/ou extrajudicial dos valores devidos. O Fundo está sujeito aos riscos decorrentes da possibilidade de insucesso na cobrança dos bens e direitos integrantes de sua carteira. Os custos incorridos com os procedimentos judiciais ou extrajudiciais necessários à cobrança dos Direitos de Crédito e Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses ou garantias dos Cotistas, são de inteira e exclusiva responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio, sempre observado o que seja deliberado pelos Cotistas em Assembleia Geral. A

Administradora/Custodiante, o Gestor e quaisquer de suas respectivas pessoas controladoras, as sociedades por estes direta ou indiretamente controladas e coligadas ou outras sociedades sob controle comum, não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto. Caso o Fundo não disponha de recursos necessários para cobrir os custos e despesas que eventualmente venham a ser incorridos pelo Fundo para salvaguarda de seus direitos e prerrogativas e/ou com a cobrança judicial e/ou extrajudicial relativos aos Direitos de Crédito Inadimplidos, os Cotistas poderão ter que aportar recursos adicionais para o Fundo, na proporção de suas Cotas.

XXI. **Risco de resgate das Cotas em Direitos de Crédito:** conforme o previsto neste Regulamento, poderá haver a liquidação do Fundo em situações predeterminadas. Se uma dessas situações se verificar, as Cotas poderão ser resgatadas em Direitos de Crédito. Nessa hipótese, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Direitos de Crédito recebidos do Fundo ou para administrar/cobrar os valores devidos pelos Devedores dos Direitos de Crédito.

XXII. **Risco relacionado ao regime de amortização das Cotas:** conforme previsto neste Regulamento, a amortização de Cotas estará sujeita a disponibilidade de caixa do Fundo. Desta forma, qualquer amortização de Cotas dependerá da disponibilidade de recursos líquidos no Fundo para tal finalidade, sendo certo que as datas de amortização de Cotas poderão ser substancialmente diferentes daquelas esperadas pelos Cotistas.

XXIII. **Risco de irregularidades nos Documentos Representativos do Crédito:** o Custodiante, ou terceiro por ele contratado, realizará a verificação da regularidade dos Documentos Representativos do Crédito. Considerando que tal verificação está sujeita a falhas humanas e de sistemas, a carteira do Fundo poderá conter Direitos de Crédito cuja documentação apresente irregularidades, o que poderá obstar o pleno exercício pelo Fundo das prerrogativas decorrentes da titularidade dos Direitos de Crédito. O Custodiante poderá contratar empresa especializada, de comprovada competência e idoneidade, para realizar a guarda física, manutenção, armazenamento, organização e digitalização dos Documentos Representativos do Crédito, a qual está sob inteira responsabilidade do Custodiante, permanecendo a empresa como fiel depositária dos Documentos Representativos do Crédito, não havendo, portanto, qualquer superposição de funções entre o Custodiante e eventual terceiro contratado por este. Neste caso, a empresa especializada contratada terá a obrigação de permitir ao Custodiante ou terceiros por eles indicados livre acesso à referida documentação. Todavia, a guarda de tais documentos por terceiro contratado pode representar dificuldade adicional à verificação da devida formalização dos Direitos de Crédito cedidos ao Fundo, pelo fato de o terceiro contratado estar localizado em endereço distinto do endereço do Custodiante.

XXIV. **Risco relacionado a falhas de procedimentos:** falhas nos procedimentos de cobrança e controles internos podem afetar negativamente a qualidade dos Direitos de Crédito e sua respectiva cobrança.

XXV. **Risco de sistemas:** dada a complexidade operacional própria dos fundos de investimento em direitos creditórios, não há garantia de que as trocas de informações entre os sistemas eletrônicos da Administradora, do Custodiante e do Gestor ocorrerão livres de erros. Caso qualquer desses riscos venha a se materializar, a aquisição, cobrança ou realização dos Direitos de Crédito integrantes da carteira do Fundo poderá ser adversamente afetada, prejudicando o desempenho do Fundo.

XXVI. **Risco de entrega dos Documentos Representativos do Crédito cedidos:** as Cedentes transferirão ao Custodiante a totalidade dos Documentos Representativos do Crédito, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da cessão do respectivo Direito de Crédito ao Fundo. Na hipótese do não cumprimento do prazo acima, a cessão dos Direitos de Crédito cujos Documentos Representativos do Crédito não tiverem sido entregues será resilida de pleno direito. Desta forma, é possível que nem todos os Direitos de Crédito ofertados e aprovados permaneçam na carteira do Fundo após o respectivo ingresso do Direito de Crédito no Fundo.

XXVII. **Risco de eventuais restrições de natureza legal ou regulatória:** o Fundo poderá estar sujeito a riscos, exógenos ao controle da Administradora, advindos de eventuais restrições futuras de natureza legal e/ou regulatória que podem afetar a validade da constituição e/ou da cessão dos Direitos de Crédito para o Fundo. Na hipótese de tais restrições ocorrerem, o fluxo de cessões de Direitos de Crédito ao Fundo poderá ser interrompido, podendo, desta forma, comprometer a continuidade do Fundo e o horizonte de investimento dos Cotistas. Além disso, os Direitos de Crédito já integrantes da carteira do Fundo podem ter sua validade questionada, podendo acarretar, desta forma, prejuízos aos Cotistas.

XXVIII. **Risco de não obtenção do tratamento tributário mais benéfico:** o Gestor envidará seus melhores esforços para que seja aplicado ao Fundo e aos Cotistas o tratamento tributário aplicável aos fundos de longo prazo. No entanto, em razão de eventos que estão fora do controle do Gestor, incluindo, sem limitação, as hipóteses de liquidação antecipada do Fundo previstas neste Regulamento, é possível que o Fundo e os Cotistas não gozem do tratamento tributário mais benéfico, atribuído a fundos de longo prazo. Tal situação poderá acarretar um impacto adverso na rentabilidade líquida decorrente do investimento nas Cotas.

XXIX. **Risco de chamada de recursos para pagamento de despesas com a defesa dos direitos dos Cotistas:** caso o Fundo não possua recursos disponíveis suficientes para a adoção e manutenção dos procedimentos judiciais e extrajudiciais necessários à cobrança dos Direitos de Crédito inadimplidos e dos Ativos Financeiros de sua titularidade e à defesa dos seus direitos, interesses e prerrogativas, os Cotistas reunidos em Assembleia Geral poderão aprovar aporte de recursos ao Fundo para assegurar, se for o caso, a adoção e manutenção dos procedimentos acima referidos. Nesses casos, nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral de tal adiantamento e da assunção pelos titulares das Cotas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento de verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. Na hipótese de os Cotistas não aprovarem referido aporte de recursos,

considerando que a Administradora, o Custodiante, as Cedentes, o Gestor, bem como os respectivos administradores, empregados e demais prepostos não se responsabilizarão por danos ou prejuízos sofridos em decorrência da não propositura ou prosseguimento de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, o patrimônio do Fundo poderá ser afetado negativamente.

XXX. **Risco de invalidade ou ineficácia da cessão:** a cessão de Direitos de Crédito para o Fundo pode ser invalidada ou tornada ineficaz, impactando negativamente o patrimônio líquido do Fundo, caso seja realizada em (1) fraude contra credores, inclusive da massa, se no momento da cessão as Cedentes estiverem insolventes ou se elas passem ao estado de insolvência; (2) fraude de execução, caso (2.a) quando da cessão as Cedentes sejam sujeitos passivos de demanda judicial capaz de reduzi-las à insolvência; ou (2.b) sobre os Direitos de Crédito cedidos ao Fundo pendesse demanda judicial fundada em direito real; e (2.c) fraude à execução fiscal, se as Cedentes, quando da celebração da cessão de créditos, sendo sujeito passivo por débito para com a Fazenda Pública, por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa, não dispusessem de bens para total pagamento da dívida fiscal. Não obstante, a Administradora, o Custodiante e o Gestor não realizarão a verificação das hipóteses acima em cada cessão de Direito de Crédito e não poderão ser responsabilizadas em caso de invalidação ou ineficácia da cessão de um Direito de Crédito ao Fundo.

XXXI. **Riscos relacionados ao mercado imobiliário:**

a) *Risco sistêmico e do setor imobiliário:* o valor dos Direitos de Crédito pode ser afetado 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 consequências negativas sobre o valor das Unidades Autônomas, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas, além de causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Custodiante ou pelo Gestor qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

b) *Risco inerente a emissões lastreadas em créditos imobiliários:* tendo em vista que os recursos do Fundo serão aplicados em Direitos de Crédito originados de operações realizadas no segmento imobiliário, um fator que deve ser levado preponderantemente em consideração pelos investidores ao aplicar no Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os Empreendimentos Imobiliários. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do Imóvel que lastreie qualquer Direito de Crédito integrante do patrimônio do Fundo. Adicionalmente, eventuais irregularidades com os Empreendimentos Imobiliários (tais como, exemplificativamente, falta de licença, habite-se,

contingências ambientais e outros), sinistros e/ou gravames, conforme aplicável, podem ocasionar a suspensão total ou parcial da geração de receitas para o Fundo.

c) *Riscos relacionados à regulamentação do setor imobiliário:* o setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação editada por diversas autoridades federais, estaduais e municipais e, caso essa legislação venha a ser alterada no futuro, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser afetados adversamente, impactando, conseqüentemente, na rentabilidade e no valor de mercado das Cotas.

d) *Risco relativo ao procedimento na aquisição ou alienação de ativos imobiliários:* o sucesso do Fundo depende da aquisição dos Direitos de Crédito. O processo de aquisição dos Direitos de Crédito depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo o procedimento de diligência realizado e pelo Gestor quando da aquisição de um Direito de Crédito e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e/ou na B3. Caso qualquer uma dessas medidas não venham a ser perfeitamente executadas, o Fundo poderá não conseguir transacionar Direitos de Crédito nas condições pretendidas, ou executar as garantias na forma da legislação aplicável, prejudicando, assim, a sua rentabilidade.

e) *Risco de execução das garantias:* o Fundo está sujeito ao risco de inadimplemento dos Direitos de Crédito integrantes de sua carteira e, conseqüentemente, da falha na execução das garantias outorgadas à respectiva operação, o que poderá afetar a rentabilidade do Fundo. Em um eventual processo de execução das garantias dos Direitos de Crédito, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de titular dos Direitos de Crédito. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos Direitos de Crédito pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal Direito de Crédito. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos Direitos de Crédito poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

f) *Risco de desastres naturais e sinistro:* a ocorrência de desastres naturais, como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos pode causar danos aos Imóveis, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os Imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

XXXII. **Demais riscos:** o Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora, do Custodiante, do Gestor e/ou do Coordenador Líder, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos Ativos Financeiros, mudanças impostas aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, alteração na política monetária e aplicações significativas.

Artigo 37º Nos termos do Artigo 24, § 1º, inciso V da Instrução CVM nº 356, as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Custodiante, do Coordenador Líder, dos Agentes de Cobrança, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

CAPÍTULO XVII - DA EMISSÃO, DA AMORTIZAÇÃO E DO RESGATE DE COTAS

Artigo 38º As Cotas serão escriturais e mantidas em contas de depósito abertas pela Administradora, enquanto prestadora do serviço de escrituração de cotas do Fundo, em nome dos Cotistas, observado o disposto no Artigo 43º abaixo.

Parágrafo Primeiro Sem prejuízo do disposto nos respectivos suplementos, as Cotas Seniores terão as seguintes características, direitos e obrigações comuns:

- I. prioridade de amortização e/ou resgate em relação às Cotas Subordinadas, observado o disposto neste Regulamento;
- II. valor unitário calculado todo Dia Útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, amortização e/ou resgate, observados os critérios definidos no Artigo 33º acima e do suplemento da pertinente série de Cotas Seniores; e
- III. direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que a cada Cota Sênior corresponderá 1 (um) voto.

Parágrafo Segundo Sem prejuízo do disposto nos respectivos suplementos, as Cotas Mezanino terão as seguintes características, direitos e obrigações comuns:

- I. subordinação às Cotas Seniores para efeito de amortização e/ou resgate, observado o disposto neste Regulamento;
- II. prioridade de amortização e/ou resgate em relação às Cotas Subordinadas, observado o disposto neste Regulamento;
- III. valor unitário calculado todo Dia Útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, amortização e/ou resgate, observados os critérios definidos no Artigo 33º acima e do suplemento da

pertinente série de Cotas Mezanino; e

IV. direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que a cada Cota Mezanino corresponderá 1 (um) voto.

Parágrafo Primeiro As Cotas Subordinadas, por sua vez, terão as seguintes características, direitos e obrigações:

I. subordinação às Cotas Seniores e Cotas Mezanino para efeito de amortização e/ou resgate, observado o disposto neste Regulamento;

II. valor unitário calculado todo Dia Útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, amortização ou resgate, observados os critérios definidos no Artigo 34º acima; e

III. direito de votar em matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais de Cotistas, observado o disposto no **Erro! Fonte de referência não encontrada.**abaixo, sendo que a cada Cota Subordinada corresponderá 1 (um) voto.

Artigo 39º As Cotas serão objeto de classificação de risco (*rating*) pela Agência Classificadora de Risco, a qual será trimestralmente atualizada.

Parágrafo Primeiro Caso ocorra o rebaixamento do *rating* das Cotas serão adotados os seguintes procedimentos:

I. comunicação a cada Cotista das razões do rebaixamento, através de publicação no Periódico, ou através de correio eletrônico; e

II. envio a cada Cotista de correspondência ou correio eletrônico contendo relatório da Agência Classificadora de Risco.

Parágrafo Primeiro Será dispensada a classificação das classes ou séries de Cotas por Agência Classificadora de Risco nas ofertas públicas de distribuição de Cotas em que:

I. as Cotas, ou séries de Cotas, emitidas pelo fundo sejam destinadas a um único Cotista, ou grupo de Cotistas vinculados por interesse único e indissociável; e

II. o Cotista, ou grupo de Cotistas vinculados por interesse único e indissociável, subscreva termo de adesão declarando ter pleno conhecimento dos riscos envolvidos na operação, inclusive da possibilidade de perda total do capital investido, e da ausência de classificação de risco das Cotas subscritas.

Parágrafo Segundo Na hipótese de posterior modificação das condições descritas no Parágrafo Segunda acima, visando permitir a transferência ou negociação de tais Cotas no mercado secundário, o Fundo deverá registrá-las perante a CVM, nos termos do Artigo 2º, Parágrafo Segundo da Instrução CVM nº 400, com a consequente apresentação do relatório de classificação ora dispensado.

Artigo 40º A integralização, a amortização e, exclusivamente nas hipóteses previstas neste Regulamento, os resgates de Cotas devem ser efetuados (i) por meio da B3, caso estejam custodiadas junto à B3; (ii) em débito e crédito em conta corrente, por meio de documento de ordem de crédito; ou (iii) por meio de transferência eletrônica disponível.

Artigo 41º As Cotas serão integralizadas (i) à vista, no ato da subscrição, ou (ii) mediante chamada de capital, a ser realizada pela Administradora, de acordo com orientação do Gestor, conforme definido no respectivo suplemento ou boletim de subscrição, em moeda corrente nacional.

Parágrafo Único É vedada a integralização de Cotas com Direitos de Crédito ou Ativos Financeiros.

Artigo 42º Após a primeira Data de Emissão, o preço unitário de subscrição será o valor da Cota na abertura do mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na Conta do Fundo, na forma do Artigo 33º e do Artigo 34º acima, além do suplemento da pertinente série de Cotas Seniores.

Parágrafo Único O valor das Cotas, para fins de amortização e resgate, por sua vez, será calculado todo Dia Útil, e corresponderá ao valor resultante da divisão do valor do patrimônio líquido do Fundo, no fechamento do Dia Útil em questão, pelo número de Cotas.

Artigo 43º A condição de Cotista caracteriza-se pela abertura, pela Administradora, enquanto prestadora do serviço de escrituração de cotas do Fundo, de conta de depósito em nome do respectivo Cotista ou, na hipótese de as Cotas estarem custodiadas na B3, pelo extrato emitido pela B3.

Parágrafo Primeiro No ato da subscrição das Cotas, o subscritor assinará (i) o respectivo boletim de subscrição, que será autenticado pela Administradora, por meio do qual se comprometerá a integralizar as Cotas subscritas, respeitadas as demais condições previstas neste Regulamento, (ii) o termo de adesão a este Regulamento, indicando endereço de correio eletrônico para o recebimento das comunicações que lhe sejam enviadas pela Administradora, nos termos deste Regulamento, e (iii) declaração de investidor profissional, no caso de a oferta ser realizada de acordo com o regime da Instrução CVM nº 476.

Parágrafo Segundo O extrato da conta de depósito emitido pela Administradora, enquanto prestadora do serviço de escrituração de cotas do Fundo, ou pela B3, conforme o caso, será

o documento hábil para comprovar (i) a obrigação da Administradora, perante o Cotista, de cumprir as prescrições constantes deste Regulamento e das demais normas aplicáveis ao Fundo, e (ii) a propriedade do número de Cotas pertencentes a cada Cotista.

Artigo 44º A Administradora, por solicitação do Gestor, emitirá novas Cotas, de qualquer classe e independentemente de aprovação dos Cotistas, desde que observados os limites estipulados neste Regulamento e os procedimentos previstos na regulamentação aplicável.

Parágrafo Primeiro Observado o disposto no *caput*, o Fundo poderá distribuir concomitantemente classes e séries distintas de Cotas, em quantidade e condições previamente estabelecidas no suplemento de cada série de Cotas, nos termos do Artigo 20, § 2º, da Instrução CVM nº 356.

Parágrafo Segundo Os Cotistas titulares de Cotas Subordinadas e os titulares de Cotas Mezanino terão direito de preferência para subscrição de novas Cotas Subordinadas e Cotas Mezanino, respectivamente, observadas as devidas proporções, conforme boletins de subscrição celebrados em suas emissões.

Parágrafo Terceiro As Cotas Seniores não estarão sujeitas ao exercício de direito de preferência.

Parágrafo Quarto As Cotas Subordinadas, para fins de enquadramento do Índice de Subordinação Geral e/ou do Índice de Subordinação Sênior, se o caso, serão emitidas e ofertadas publicamente nos termos da Instrução CVM nº 476, por ato unilateral da Administradora, mediante solicitação do Gestor e sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, sempre que tais emissões e ofertas públicas sejam necessárias para atendimento ao Índice de Subordinação Geral e/ou do Índice de Subordinação Sênior, se o caso, sendo as referidas ofertas aprovadas mediante a celebração exclusivamente pela Administradora de instrumento particular, substancialmente na forma do modelo constante do Anexo II a este Regulamento, ficando a Administradora autorizada ainda a praticar todos os demais atos e celebrar todos os demais documentos necessários para tal finalidade.

Parágrafo Quinto A Administradora atuará como Coordenador Líder na distribuição de Cotas Subordinadas, que venham a ser emitidas nos termos do *caput* e do Parágrafo Quarto deste Artigo, sobretudo para manutenção do Índice de Subordinação Geral e do Índice de Subordinação Sênior, se o caso, podendo contratar outras instituições intermediárias, em nome do Fundo.

Artigo 45º As Cotas serão registradas para distribuição no Módulo de Distribuição de Ativos - MDA, e serão registradas para negociação no Módulo Fundos 21, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

Artigo 46º Os Cotistas serão responsáveis pelo pagamento de todos e quaisquer custos, tributos ou emolumentos decorrentes da negociação ou transferência de suas Cotas, cabendo aos intermediários assegurar que a aquisição de Cotas somente seja feita por investidores profissionais.

Parágrafo Primeiro A qualquer momento a partir da data de início de funcionamento do Fundo e desde que haja disponibilidade em caixa no Fundo, independentemente do período de carência estabelecido para cada série de Cotas, observadas as condições de cada suplemento, o Gestor poderá solicitar à Administradora que providencie a amortização das Cotas até o resgate, na forma deste Regulamento e da regulamentação aplicável.

Artigo 47º Na realização das amortizações de Cotas, todos os Cotistas serão previamente notificados pela Administradora, inclusive sobre o montante de cada amortização, o que deverá ocorrer por meio de documento escrito, a ser enviado com, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis de antecedência ou, se de forma eletrônica, com 1 (um) Dia Útil de antecedência.

Artigo 48º Qualquer amortização deverá englobar todos os Cotistas, de forma proporcional e em igualdade de condições, desde que observados os critérios de subordinação descritos neste Regulamento, sendo a amortização entre Cotistas de uma mesma série de Cotas não estará sujeita a qualquer distinção ou preferência.

Artigo 49º Enquanto existirem Cotas Seniores e/ou Cotas Mezanino em circulação, o Fundo obrigatoriamente deverá observar o Índice de Subordinação Geral e o Índice de Subordinação Sênior, conforme aplicável.

Artigo 50º As Cotas somente poderão ser amortizadas caso o Fundo atenda a todas as regras, índices e parâmetros previstos neste Regulamento, especialmente ao Índice de Subordinação Geral e ao Índice de Subordinação Sênior, observado o disposto no Artigo 54º abaixo.

Artigo 51º Por se tratar de um fundo fechado, não haverá resgate de Cotas, a não ser pelo término do prazo de duração de cada série de Cotas e/ou da liquidação do Fundo.

Parágrafo Único Por ocasião do resgate de Cotas de que trata o *caput*, a Administradora observará, no que for cabível, os procedimentos definidos neste Regulamento, especialmente o disposto neste Capítulo XVII e no Capítulo XXIII.

Artigo 52º O Fundo não efetuará amortizações, resgates e aplicações em sábados, domingos, feriados de âmbito nacional ou na praça da sede da Administradora, ou em dias não considerados como Dias Úteis. Se a data prevista para pagamento da amortização cair em dia não considerado como Dia Útil na praça em que a Administradora está sediada, tal pagamento será efetivado no primeiro Dia Útil subsequente.

CAPÍTULO XVIII - DO ÍNDICE DE SUBORDINAÇÃO GERAL E DO ÍNDICE DE SUBORDINAÇÃO SÊNIOR

Artigo 53° Em conformidade com o Artigo 24, inciso XV, da Instrução CVM nº 356, o Fundo deverá observar o Índice de Subordinação Geral e o Índice de Subordinação Sênior, os quais serão apurados periodicamente, a cada emissão, amortização e/ou resgate de Cotas do Fundo.

Parágrafo Primeiro Na hipótese de inobservância do Índice de Subordinação Geral e/ou do Índice de Subordinação Sênior, serão adotados os seguintes procedimentos:

I. mediante solicitação do Gestor, a Administradora interromperá a aquisição de Direitos de Crédito Elegíveis;

II. mediante solicitação do Gestor, a Administradora comunicará tal ocorrência aos Cotistas titulares de Cotas Subordinadas, mediante o envio de correspondência ou de correio eletrônico, em ambos os casos com aviso de recebimento, para realizar aporte adicional de recursos para o reenquadramento do Fundo ao Índice de Subordinação Geral e ao Índice de Subordinação Sênior, mediante a emissão e subscrição de novas Cotas Subordinadas, as quais poderão ser subscritas em dinheiro ou nos moldes do previsto no Capítulo XV deste Regulamento; e

III. os Cotistas titulares de Cotas Subordinadas deverão subscrever, dentro do prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que forem notificados pela Administradora do desenquadramento do Índice de Subordinação Geral ou do Índice de Subordinação Sênior, tantas Cotas Subordinadas, conforme aplicável, quantas forem necessárias para restabelecer ambos índices, podendo inclusive excedê-lo, conforme boletim de subscrição que vier a subscrever nos termos do inciso anterior, observado que tal subscrição será uma faculdade de cada titular de Cotas Subordinadas.

Parágrafo Segundo Alternativamente ao disposto no Parágrafo anterior, havendo disponibilidade de recursos líquidos no Fundo para tanto, e mediante solicitação do Gestor nesse sentido, o Fundo poderá amortizar as Cotas Seniores e/ou Cotas Mezanino até o limite necessário para restabelecer o Índice de Subordinação Geral e o Índice de Subordinação Sênior.

Artigo 54° Observada a ordem de alocação de recursos prevista no Parágrafo Segundo do Artigo 31° acima e as disponibilidades de caixa, a Administradora poderá realizar a amortização até o limite necessário para manutenção do Índice de Subordinação Geral e do Índice de Subordinação Sênior, mediante deliberação dos Cotistas titulares das Cotas Subordinadas, em conjunto, pelo valor atualizado das Cotas Subordinadas em circulação na data da respectiva amortização e de forma proporcional ao percentual que as Cotas Subordinadas representam no patrimônio líquido do Fundo, mediante pagamento aos Cotistas titulares das referidas Cotas de disponibilidades do Fundo, desde que sejam atendidos os seguintes requisitos:

- I. as Cotas Subordinadas não representem percentual inferior a 15% (quinze por cento) do patrimônio líquido do Fundo considerada *pro forma* a amortização pretendida;
- II. o Fundo tenha liquidado todos os seus encargos e despesas vencidos, bem como tenha feito as provisões exigidas pela regulamentação pertinente;
- III. até a data da amortização, não se tenha verificado qualquer dos Eventos de Avaliação ou Eventos de Liquidação, ou, caso tenham ocorrido tais eventos, eles tenham sido adequadamente sanados; e
- IV. na data da amortização, os limites de concentração dispostos no Capítulo III deste Regulamento não poderão estar desenquadrados.

Artigo 55° Para fins do previsto neste Capítulo, o Gestor será responsável pelo gerenciamento do Índice de Subordinação Geral e do Índice de Subordinação Sênior, devendo comunicar de imediato à Administradora eventual desenquadramento do Fundo, que tomará as providências necessárias, nos termos do Artigo 54° acima.

CAPÍTULO XIX - DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 56° Sem prejuízo das demais atribuições previstas neste Regulamento, será de competência privativa da Assembleia Geral:

- I. tomar anualmente, no prazo máximo de 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social, as contas do Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras desse;
- II. alterar este Regulamento, incluindo, mas não se limitando a, às alterações relacionadas à política de investimento e a composição e diversificação da carteira do Fundo, aos procedimentos de amortização e/ou resgate das Cotas e ao direito de voto de cada classe de Cotas;
- III. deliberar sobre a substituição da Administradora e/ou do Gestor;
- IV. deliberar sobre a elevação da Taxa de Administração, inclusive na hipótese de restabelecimento de Taxa de Administração que tenha sido objeto de redução;
- V. deliberar sobre incorporação, fusão, cisão ou liquidação do Fundo;
- VI. deliberar sobre a alteração do prazo de duração de cada série de Cotas Seniores e/ou Cotas Mezanino, do *Benchmark* das Cotas Seniores e/ou do *Benchmark* das Cotas Mezanino, bem como de quaisquer outras características, conforme definido em cada suplemento anexo a este Regulamento;

VII. apreciar os Eventos de Avaliação, de modo a decidir se estes devem ser considerados Eventos de Liquidação; e

VIII. apreciar os Eventos de Liquidação, de modo a decidir se estes deverão acarretar a liquidação antecipada do Fundo.

Parágrafo Único O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de aprovação em Assembleia Geral, 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, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Cotistas.

Artigo 57º A Assembleia Geral pode, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

Parágrafo Único Somente pode exercer as funções de representante de Cotistas pessoa física ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos:

- I. ser Cotista ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses dos Cotistas;
- II. não exercer cargo ou função na Administradora, no Gestor, em seus controladores, em sociedades por eles direta ou indiretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum; e
- III. não exercer cargo em qualquer das Cedentes.

Artigo 58º A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante anúncio publicado no Periódico, por meio de carta ou correio eletrônico, endereçado a cada Cotista, com aviso de recebimento, do qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

Parágrafo Primeiro A convocação da Assembleia Geral deve ser feita com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, contado o prazo da data de publicação do primeiro anúncio ou do envio de carta ou do correio eletrônico com aviso de recebimento aos Cotistas.

Parágrafo Segundo Não se realizando a Assembleia Geral, será publicado novo anúncio de segunda convocação ou novamente providenciado o envio de carta ou correio eletrônico com aviso de recebimento aos Cotistas, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

Parágrafo Terceiro Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral realizar-se-á no local onde a Administradora tiver a sede. Quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, os

anúncios, cartas ou correios eletrônicos endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião, que em nenhum caso poderá ser fora da localidade da sede da Administradora.

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

Parágrafo Quinto Para efeito do disposto no Parágrafo Segundo, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral seja providenciada juntamente com o anúncio, a carta ou correio eletrônico de primeira convocação.

Artigo 59° Além da reunião anual de prestação de contas, a Assembleia Geral pode reunir-se por convocação da Administradora ou de Cotistas possuidores de Cotas que representem, isoladamente ou em conjunto, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas.

Artigo 60° Na Assembleia Geral, a ser instalada com a presença da totalidade dos Cotistas titulares das Cotas Subordinadas, as deliberações devem ser tomadas pelo critério da maioria dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, ressalvado o disposto abaixo.

Parágrafo Primeiro As deliberações relativas à matéria prevista no inciso I do Artigo 56° deste Regulamento serão tomadas, em primeira convocação, pela maioria das Cotas emitidas e, em segunda convocação, pela maioria das Cotas dos presentes.

Parágrafo Segundo As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos III, IV e V dependerão da aprovação específica dos Cotistas titulares de Cotas Subordinadas.

Parágrafo Terceiro As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II e VI, do Artigo 56° deste Regulamento serão tomadas em primeira convocação, pela maioria das Cotas emitidas de cada classe e, em segunda convocação, pela maioria das Cotas dos presentes de cada classe, sendo contabilizados os votos de cada classe de Cotas em separado, de forma independente em relação de subordinação.

Parágrafo Quarto As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos VII e VIII, do Artigo 56° deste Regulamento serão tomadas, em primeira convocação, pela maioria das Cotas Seniores e Cotas Mezanino emitidas e, em segunda convocação, pela maioria das Cotas Seniores e Cotas Mezanino dos presentes.

Parágrafo Quinto Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Parágrafo Sexto Não podem votar na Assembleia Geral:

- I. a Administradora e o Gestor;
- II. os sócios, diretores e funcionários do Fundo ou do Gestor;
- III. empresas ligadas a Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores, funcionários; e
- IV. os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

Parágrafo Sétimo Não se aplica a vedação prevista no Parágrafo Sexto acima quando:

- I. os únicos Cotistas forem, no momento do seu ingresso no Fundo, as pessoas mencionadas nos incisos I a IV do Parágrafo Sexto acima; ou
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas presentes à Assembleia Geral, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto.

Parágrafo Oitavo Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Administradora até 1 (um) dia útil antes da respectiva Assembleia Geral, observado o disposto neste Regulamento e no próprio edital de convocação.

Parágrafo Nono As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta, formalizada por escrito, dirigida pela Administradora a cada Cotista, cujo prazo de resposta será de até 15 (quinze) dias contados da data de postagem, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto. A ausência de resposta por parte de qualquer Cotista será considerada como abstenção.

Artigo 61º As decisões da Assembleia Geral devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias de sua realização.

Parágrafo Único A divulgação referida no *caput* deve ser providenciada mediante anúncio publicado no Periódico, ou por meio de carta ou correio eletrônico com aviso de recebimento endereçados a cada Cotista.

CAPÍTULO XX - DOS EVENTOS DE AVALIAÇÃO

Artigo 62º São considerados Eventos de Avaliação quaisquer dos seguintes eventos:

- I. o desenquadramento do Índice de Subordinação Geral e/ou do Índice de Subordinação Sênior por mais de 3 (três) meses consecutivos;

- II. a alteração das *key-persons* indicadas pelo Gestor, conforme dever de informar à Administradora assumido no âmbito do Contrato de Gestão;
- III. a alteração do Regulamento por força de determinação ou de normas editadas pela CVM e/ou qualquer outro órgão competente que afete ou possa, a critério do Gestor e/ou da Administradora, desde que devidamente fundamentada, afetar prejudicialmente de forma relevante (1) o tratamento tributário conferido aos Cotistas e/ou ao Fundo; e/ou (2) os direitos políticos dos Cotistas;
- IV. caso os Direitos de Créditos Inadimplidos correspondam a 25% (vinte e cinco por cento) da carteira do Fundo, por mais de 90 (noventa) dias;
- V. a remuneração negativa das Cotas Subordinadas, por mais de 3 (três) meses consecutivos.
- VI. caso ocorra um Evento de Avaliação e/ou Evento de Liquidação por mais de 3 (três) meses consecutivos;
- VII. inobservância, pelo Custodiante, inclusive na qualidade de escriturador das Cotas e de controlador dos ativos integrantes da carteira do Fundo, de seus deveres e obrigações previstos neste Regulamento, no Contrato de Cessão e no Contrato de Cobrança, desde que, notificado pela Administradora para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado do recebimento da referida notificação;
- VIII. não constituição da Reserva de Liquidez ou caso os limites estabelecidos para a Reserva de Liquidez não sejam atendidos pelo prazo de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos;
- IX. inobservância, pela Administradora e/ou pelo Gestor, de seus deveres e obrigações previstos neste Regulamento, verificado por titulares de Cotas Seniores, desde que, se notificada por este para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento da referida notificação;
- X. aquisição, pelo Fundo, de Direitos de Crédito em desacordo com os Critérios de Elegibilidade e as Condições de Cessão previstos neste Regulamento, bem como em desacordo com o Contrato de Cessão, que não tenham sido regularizados pelas Cedentes no prazo de 10 (dez) dias após comunicado enviado pelo Gestor;
- XI. renúncia da Administradora e/ou do Gestor;
- XII. ocorrência de extinção, impossibilidade legal de aplicação, falta de apuração ou de divulgação de quaisquer dos índices ou parâmetros estabelecidos nos termos deste Regulamento para o cálculo do valor das Cotas Seniores e/ou das Cotas Mezanino, por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis consecutivos ou a 15 (quinze) Dias Úteis alternados, durante um período de 180 (cento e

oitenta) dias imediatamente anterior à última data em que ocorrer o evento;

XIII. criação de novos tributos, elevação das alíquotas já existentes ou modificação de suas bases de cálculo, que possa comprometer negativamente a boa ordem legal, administrativa e operacional do Fundo e os direitos, as garantias, a rentabilidade e/ou as prerrogativas dos Cotistas;

XIV. amortização de Cotas em desacordo com o disposto neste Regulamento;

XV. quando aplicável, caso a Agência de Classificação de Risco não divulgue a atualização trimestral da classificação de risco referente às Cotas por prazo igual ou superior a 90 (noventa) dias contados da data inicialmente estabelecida para a divulgação das informações; e

XVI. falência, intervenção ou liquidação extrajudicial da Administradora/Custodiante ou do Gestor.

Artigo 63º Ocorrendo qualquer Evento de Avaliação, será convocada Assembleia Geral, nos termos do Capítulo XX acima, para deliberar (i) pela manutenção do funcionamento do Fundo; ou (ii) que o Evento de Avaliação que deu causa à Assembleia Geral constitui um Evento de Liquidação, de modo a estabelecer os procedimentos para liquidação antecipada do Fundo, aplicando-se para tanto o quanto disposto no Capítulo XXII abaixo.

Parágrafo Primeiro Não obstante o disposto acima, ocorrendo qualquer dos Eventos de Avaliação, o Fundo suspenderá imediatamente a aquisição de novos Direitos de Crédito Elegíveis, bem como as amortizações de Cotas, sem prejuízo das demais providências adicionais a serem adotadas. Sem prejuízo do disposto acima, configurado qualquer dos Eventos de Avaliação, o Fundo permanecerá responsável por honrar com as obrigações assumidas anteriormente no âmbito de cada Contrato de Cessão, observado o disposto no Artigo 30 deste Regulamento

Parágrafo Segundo Ainda que o Evento de Avaliação seja sanado antes da realização da Assembleia Geral prevista no *caput* deste Artigo, a referida Assembleia Geral será instalada e deliberará normalmente, podendo inclusive decidir pela liquidação antecipada do Fundo.

CAPÍTULO XXI - DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 64º Cada série de Cotas Seniores e Cotas Mezanino serão liquidadas por ocasião do término de seus respectivos prazos de duração.

Artigo 65º O Fundo, por sua vez, será liquidado única e exclusivamente nas seguintes hipóteses:

I. por deliberação de Assembleia Geral, na hipótese descrita no Artigo 56º, inciso V, deste Regulamento;

- II. se o Fundo mantiver patrimônio líquido médio inferior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), pelo período de 3 (três) meses consecutivos, e não for incorporado a outro fundo de investimento em direitos creditórios;
- III. caso seja deliberado em Assembleia Geral que um Evento de Avaliação constitui um Evento de Liquidação;
- IV. cessação ou renúncia pela Administradora, Custodiante ou pelo Gestor, a qualquer tempo e por qualquer motivo, da prestação dos respectivos serviços previstos neste Regulamento, sem que tenha havido sua substituição por outra instituição, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, de acordo com os procedimentos estabelecidos neste Regulamento;
- V. impossibilidade de o Fundo adquirir Direitos de Crédito admitidos por sua política de investimentos.

Parágrafo Primeiro Ocorrendo qualquer dos Eventos de Liquidação, a Administradora deverá (i) interromper imediatamente a aquisição de novos Direitos de Crédito, (ii) suspender o pagamento de amortizações de Cotas, e (iii) convocar uma Assembleia Geral, no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da ocorrência do Evento de Liquidação, a fim de que os titulares das Cotas Seniores deliberem sobre os procedimentos que serão adotados para preservar seus direitos, interesses e prerrogativas, assegurando-se, no caso de decisão pela interrupção dos procedimentos de liquidação antecipada do Fundo, o resgate das Cotas Seniores detidas pelos Cotistas dissidentes, pelo seu valor na forma prevista neste Regulamento. Sem prejuízo do disposto acima, configurado qualquer dos Eventos de Liquidação, o Fundo permanecerá responsável por honrar com as obrigações assumidas anteriormente no âmbito de cada Contrato de Cessão, observado o disposto no Artigo 31 deste Regulamento.

Parágrafo Segundo Caso o Fundo não tenha recursos, em moeda corrente nacional, suficientes para efetuar o resgate da integralidade das Cotas Seniores dos Cotistas dissidentes, todos os recursos em moeda corrente nacional disponíveis no Fundo serão prioritariamente utilizados para o resgate de tais Cotas Seniores, sendo que, neste caso, em observância ao Artigo 15 da Instrução CVM nº 356, o Fundo está vedado de realizar o resgate das Cotas detidas pelos Cotistas dissidentes em Direitos de Crédito.

Parágrafo Terceiro Caso a deliberação da Assembleia Geral referida no Parágrafo Primeiro deste Artigo determine a liquidação antecipada do Fundo, o Fundo resgatará todas as Cotas Seniores compulsoriamente, de forma concomitante, em igualdade de condições e considerando o valor da participação de cada Cotista no valor total das Cotas Seniores em circulação, observados os seguintes procedimentos:

- I. a Administradora liquidará todos os investimentos e aplicações do Fundo, transferindo todos os recursos para a Conta do Fundo;
- II. todos os recursos decorrentes do recebimento, pelo Fundo, dos valores dos Direitos de Crédito, serão imediatamente destinados à Conta do Fundo; e
- III. observada a ordem de alocação dos recursos definida no Capítulo XV, a Administradora debitará a Conta do Fundo e procederá ao resgate antecipado das Cotas Seniores em circulação até o limite dos recursos disponíveis.

Parágrafo Quarto Até o pagamento integral das Cotas Seniores, ficará suspensa a amortização das Cotas Mezanino, que somente serão amortizadas após o resgate das Cotas Seniores, observados os limites, requisitos e condições previstas na Instrução CVM nº 356 e neste Regulamento; as Cotas Subordinadas, por sua vez, ficarão sujeitas ao pagamento integral das Cotas Seniores e das Cotas Mezanino, observado o disposto no Artigo 31 acima.

Parágrafo Quinto Os procedimentos descritos no Artigo 54º acima somente poderão ser iniciados ou retomados após o resgate das Cotas Seniores, quando o Fundo poderá promover a amortização das Cotas Mezanino e, de forma residual, das Cotas Subordinadas.

Artigo 66º Na hipótese de liquidação do Fundo, com o consequente resgate das Cotas, os Cotistas terão o direito de partilhar o patrimônio do Fundo na proporção dos valores previstos para amortização ou resgate da respectiva série e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, desde que observados os critérios de subordinação descritos neste Regulamento, sendo a amortização entre Cotistas de uma mesma série de Cotas não estará sujeita a qualquer distinção ou preferência.

Parágrafo Único. Caso o Fundo não detenha, na data de sua liquidação antecipada, recursos em moeda corrente nacional suficientes para efetuar o pagamento do resgate devido às Cotas em circulação, a Assembleia Geral deverá deliberar especificamente sobre a matéria, observado o disposto neste Regulamento e na regulamentação aplicável, observado que, se for o caso, qualquer pagamento dos Cotistas mediante a entrega de Direitos de Crédito ou Ativos Financeiros ocorrerá fora do âmbito da B3.

Parágrafo Único A Administradora permanecerá no exercício de sua função até a liquidação total do Fundo.

CAPÍTULO XXII - DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 67º Constituem encargos do Fundo, além da Taxa de Administração prevista neste Regulamento:

- I. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- II. despesas com impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas, previstas neste Regulamento ou na regulamentação pertinente;
- III. despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;
- IV. honorários e despesas do Auditor Independente;
- V. gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- VI. emolumentos e comissões pagas sobre as operações do Fundo;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas feitas em defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação, caso o mesmo venha a ser vencido;
- VIII. quaisquer despesas inerentes à constituição ou à liquidação do Fundo ou à realização de Assembleia Geral;
- IX. taxas de custódia de ativos do Fundo;
- X. a contribuição anual devida às bolsas de valores ou à entidade do mercado de balcão organizado em que o Fundo tenha suas Cotas admitidas à negociação;
- XI. despesas com a contratação da Agência Classificadora de Risco;
- XII. despesas com o profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses dos Cotistas, na forma do inciso I do Parágrafo Único do Artigo 57º acima, e do inciso I do Artigo 31 da Instrução CVM nº 356; e
- XIII. despesas com a contratação dos Agentes de Cobrança.

Parágrafo Único Quaisquer despesas não previstas neste Artigo como encargos do Fundo devem correr por conta da Administradora.

CAPÍTULO XXIII - DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 68º A Administradora divulgará, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo, tal como a eventual alteração da classificação de risco do Fundo ou dos Direitos de

Crédito e demais ativos integrantes da respectiva carteira, de modo a garantir a todos os Cotistas o acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões quanto à respectiva permanência no Fundo, se for o caso.

Parágrafo Primeiro Sem prejuízo de outras ocorrências relativas ao Fundo, são exemplos de fatos relevantes os seguintes:

- I. a alteração da classificação de risco das classes ou séries de Cotas;
- II. a contratação e/ou substituição de terceiros contratados para a prestação de serviços de custódia, consultoria especializada, gestão da carteira ou agente de cobrança de que trata o Artigo 39 da Instrução CVM nº 356;
- III. a ocorrência de eventos subsequentes que tenham afetado ou possam afetar os critérios de composição e os limites de diversificação da carteira do Fundo, bem como o comportamento da carteira de Direitos de Crédito, no que se refere ao histórico de pagamentos; e
- IV. a ocorrência de atrasos na distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Parágrafo Segundo A divulgação das informações previstas neste Artigo deve ser feita por meio de publicação no Periódico, ou através de correio eletrônico, e mantida disponível para os Cotistas na sede e agências da Administradora e nas instituições que coloquem Cotas.

Parágrafo Terceiro Em caso de substituição do Periódico, os Cotistas serão avisados sobre a referida substituição mediante publicação no periódico anteriormente utilizado, por correio eletrônico ou carta com aviso de recebimento endereçada a cada Cotista.

Artigo 69º A Administradora deve, no prazo máximo de 10 (dez) dias após o encerramento de cada mês, colocar à disposição dos Cotistas, em sua sede e dependências, informações sobre:

- I. o número de Cotas de propriedade de cada um e o respectivo valor;
- II. a rentabilidade do Fundo, com base nos dados relativos ao último dia do mês; e
- III. o comportamento da carteira de Direitos de Crédito e demais ativos do Fundo.

Artigo 70º A Administradora deve enviar à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, em até:

- I. 15 (quinze) dias após o encerramento de cada mês do calendário civil, com base no último Dia Útil daquele mês, o informe mensal à CVM, conforme modelo e conteúdo disponíveis na referida

página da CVM; e

II. 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social ao qual se refiram, as demonstrações financeiras anuais do Fundo.

Artigo 71º As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração expedidas pela CVM e serão auditadas pelo Auditor Independente.

Parágrafo Primeiro O exercício social do Fundo tem duração de 01 (um) ano, com início em 1º de março e encerramento em 28 de fevereiro de cada ano.

Parágrafo Segundo Observadas as disposições legais aplicáveis, deverão necessariamente constar das demonstrações financeiras: (i) o relatório dos auditores independentes sobre o exame das demonstrações financeiras do Fundo, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento em direitos creditórios; (ii) a demonstração da posição financeira, demonstração do resultado, demonstração das mutações do patrimônio líquido e demonstração dos fluxos de caixa, elaborados de acordo com a legislação em vigor; e (iii) as notas explicativas julgadas necessárias para entendimento dessas demonstrações financeiras.

CAPÍTULO XXIV - DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO

Artigo 72º O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. A política de voto orienta as decisões do Gestor em assembleias de detentores de Ativos Financeiros de titularidade do Fundo que confirmam a este o direito de voto.

Parágrafo Único A versão integral da política de voto do Gestor encontra-se disponível em seu *website*, no seguinte endereço: <http://valorainvest.com.br>

CAPÍTULO XXV - DO FORO

Artigo 73º 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.

ANEXO I - MODELO SUPLEMENTO DA []ª ([]) SÉRIE DE COTAS SENIORES

Suplemento nº [] referente à []ª ([]) série de Cotas Seniores do VALYOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS, administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

1. **Coordenador Líder:** a [].

2. **Prazo.** O prazo de duração da []ª ([]) série de Cotas Seniores é de [] ([]) meses, contados da primeira Data de Integralização.

3. **Benchmark (Meta de rentabilidade).** As Cotas Seniores da []ª série possuirão um *benchmark* de rentabilidade correspondente à variação do IPCA, acrescido de um *spread* de []% a.a. ([] por cento ao ano).

3.1. O valor de referência das Cotas Seniores previsto no Artigo 33º, Parágrafo Primeiro, inciso II, do Regulamento, será apurado de acordo com a seguinte expressão:

$$VRCS_{1T} = VRCS_{1T-1} \times \left\{ \left[\left(IPCA_{m-2} + 1 \right)^{\frac{1}{Dum}} \right] \left[\left(SpreadSenior + 1 \right)^{\frac{1}{252}} \right] \right\} - Amtz_T,$$

onde:

$VRCS_{1T}$ valor de referência de cada Cota Sênior da []ª ([]) série, calculado para a data “T”.

$VRCS_{1T-1}$ valor de referência de cada Cota Sênior da []ª ([]) série calculado no Dia Útil imediatamente anterior à data “T”. No caso de o cálculo ser efetuado no Dia Útil seguinte à 1ª Data de Emissão, VCS_{nT-1} é igual a R\$ [] ([]).

$IPCA_{m-2}$ IPCA, correspondente ao 2º (segundo) mês imediatamente anterior ao mês em curso e divulgado no mês imediatamente anterior ao mês em curso.

Dum Número de Dias Úteis do mês em curso.

$SpreadSenior$ []% ([] por cento).

$Amtz_T$ Valor de amortização de cada Cota Sênior da []ª ([]) série realizada na data “T”.

3.2. Não existe qualquer promessa do Fundo, da Administradora, do Custodiante, do Gestor, do

Coordenador Líder, dos Agentes de Cobrança ou dos Devedores acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

4. Avaliação de risco. As Cotas Seniores da []ª ([]) série do Fundo obterão classificação de risco a ser preparada pela Agência Classificadora de Risco. Caso ocorra o rebaixamento do *rating* das Cotas Seniores, a Administradora (i) comunicará aos Cotistas as razões do rebaixamento, por meio de publicação no Periódico, correspondência ou correio eletrônico; e (ii) enviará a cada Cotista correspondência ou correio eletrônico contendo relatório da Agência Classificadora de Risco.

5. Quantidade. Serão emitidas até [] ([]) Cotas Seniores da []ª ([]) série.

6. Valor unitário de emissão. O valor inicial de emissão unitário de Cotas Seniores da []ª ([]) série é de R\$ [] ([]).

6.1. Integralização: [].

7. Valor de subscrição. Na subscrição de Cotas Seniores da []ª ([]) série do Fundo deve ser utilizado o valor unitário das Cotas Seniores em vigor na abertura do mesmo dia da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na Conta do Fundo, na forma do Artigo 33º do Regulamento.

8. Distribuição. A distribuição da []ª ([]) série de Cotas Seniores do Fundo, ofertadas publicamente mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476 (“Oferta Restrita”), será liderada pelo Coordenador Líder, que poderá contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços, sob sua responsabilidade.

8.1. A Oferta Restrita será destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no Artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539, desde que se enquadrem no público alvo do Fundo definido no Artigo 3º do Regulamento.

8.2. A Administradora deverá observar, inclusive na hipótese acima, o Índice de Subordinação Geral e o Índice de Subordinação Sênior.

8.3. A critério do Coordenador Líder, atingido o patamar mínimo de distribuição de [] ([]) Cotas Seniores da []ª ([]) série, poderá se dar por encerrado o período de distribuição da Oferta Restrita de Cotas Seniores da []ª ([]) série. O saldo não colocado será cancelado.

9. Amortização e Resgate. As Cotas Seniores da []ª ([]) série do Fundo serão amortizadas conforme disponibilidade de caixa do Fundo, a partir do []º mês contado da data em que ocorrer a 1ª (primeira) integralização da Cotas Seniores []ª ([]) série, observando o cronograma de amortização e expressão definida abaixo, sendo certo que a cada amortização os Cotistas titulares das Cotas

Seniores serão comunicados, observado o quanto disposto no Artigo 28 do Regulamento. Não obstante ao período de carência supra, o Gestor poderá realizar amortizações aceleradas, nos termos da Cláusula 45 do Regulamento.

$$Amtz_T = VRCS_{1T-1} \times TAI$$

onde:

$VRCS_{1T-1}$ valor de referência de cada Cota Sênior da []ª ([]) série calculado no Dia Útil imediatamente anterior à data “T”. No caso de o cálculo ser efetuado no Dia Útil seguinte à 1ª Data de Emissão, $VRCS_{nT-1}$ é igual a R\$ [] ([]).

TAI Taxa de amortização do mês representando na tabela abaixo observada a cláusula 9.2 do Presente Suplemento

Mês de Referência	Tai
Mês 0 - 1ª Integralização	[]%
Mês 1	[]%
Mês 2	[]%
Mês 3	[]%
Mês 4	[]%
Mês 5	[]%
Mês 6	[]%
Mês 7	[]%
Mês 8	[]%
Mês 9	[]%
Mês 10	[]%
Mês 11	[]%
Mês 12	[]%
Mês 13	[]%
Mês 14	[]%
Mês 15	[]%
Mês 16	[]%
Mês 17	[]%
Mês 18	[]%
Mês 19	[]%
Mês 20	[]%
Mês 21	[]%
Mês 22	[]%
Mês 23	[]%
Mês 24	[]%
Mês 25	[]%

Mês 26	[]%
Mês 27	[]%
Mês 28	[]%
Mês 29	[]%
Mês 30	[]%
Mês 31	[]%
Mês 32	[]%
Mês 33	[]%
Mês 34	[]%
Mês 35	[]%
Mês 36	[]%
Mês 37	[]%
Mês 38	[]%
Mês 39	[]%
Mês 40	[]%
Mês 41	[]%
Mês 42	[]%
Mês 43	[]%
Mês 44	[]%
Mês 45	[]%
Mês 46	[]%
Mês 47	[]%
Mês 48	[]%
Mês 49	[]%
Mês 50	[]%
Mês 51	[]%
Mês 52	[]%
Mês 53	[]%
Mês 54	[]%
Mês 55	[]%
Mês 56	[]%
Mês 57	[]%
Mês 58	[]%
Mês 59	[]%
Mês 60	[]%
(...)	[]%

9.1. O resgate das Cotas Seniores da []ª ([]) série do Fundo ocorrerá quando do encerramento do prazo de duração desta []ª ([]) série e/ou da liquidação do Fundo, nos termos do Regulamento.

9.2. O pagamento das amortizações mencionadas acima corresponderá ao pagamento proporcional de principal e rendimentos e deverá ser realizado no dia [] ([]) do mês a que se referir a respectiva parcela de amortização. Se a data prevista para pagamento da amortização cair em dia não considerado como Dia Útil na praça em que a Administradora está sediada, tal pagamento será efetivado no primeiro Dia Útil subsequente.

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

São Paulo, [] de [] de [].

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS [•]**

ANEXO II - MODELO SUPLEMENTO DA []ª ([]) SÉRIE DE COTAS MEZANINO

Suplemento nº [] referente à []ª ([]) série de Cotas Mezanino do **VALYOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS**, administrado pela **BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

1. Coordenador Líder: [].

2. Prazo. O prazo de duração da []ª ([]) série de Cotas Mezanino é de [] ([]) meses, contados da 1ª (primeira) Data de Integralização.

3. Benchmark (Meta de rentabilidade). As Cotas Mezanino da []ª série possuirão um *benchmark* de rentabilidade correspondente à variação do [], acrescido de um *spread* de [] ([]).

3.1. O valor de referência das Cotas Mezanino previsto no Artigo 33º, Parágrafo Primeiro, inciso II, do Regulamento, será apurado de acordo com a seguinte expressão:

$$VRCS1_T = VRCS1_{T-1} \times \left\{ \left[(IPCA_{m-2} + 1)^{\frac{1}{Dum}} \right] \times \left[(SpreadSenior + 1)^{\frac{1}{252}} \right] \right\} - Amtz_T,$$

onde:

VRCS1_T valor de referência de cada Cota Mezanino da []ª ([]) série, calculado para a data “T”.

VRCS1_{T-1} valor de referência de cada Cota Mezanino da []ª ([]) série calculado no Dia Útil imediatamente anterior à data “T”. No caso de o cálculo ser efetuado no Dia Útil seguinte à 1ª Data de Emissão, VCSn_{T-1} é igual a R\$ [] ([]).

IPCA_{m-2} IPCA, correspondente ao 2º (segundo) mês imediatamente anterior ao mês em curso e divulgado no mês imediatamente anterior ao mês ao curso.

Dum Número de Dias Úteis do mês em curso.

Spread Mezanino [] ([]).

Amtz_T Valor de amortização de cada Cota Mezanino da []ª ([]) série realizada na data “T”.

3.2. Não existe qualquer promessa do Fundo, da Administradora, do Custodiante, do Gestor, do Coordenador Líder, dos Agentes de Cobrança ou dos Devedores acerca da rentabilidade das aplicações

dos recursos do Fundo.

4. Avaliação de risco. As Cotas Mezanino da []ª ([]) série do Fundo obterão classificação de risco a ser preparada pela Agência Classificadora de Risco. Caso ocorra o rebaixamento do *rating* das Cotas Mezanino, a Administradora (i) comunicará aos Cotistas as razões do rebaixamento, por meio de publicação no Periódico, correspondência ou correio eletrônico; e (ii) enviará a cada Cotista correspondência ou correio eletrônico contendo relatório da Agência Classificadora de Risco.

5. Quantidade. Serão emitidas até [•] ([•]) Cotas Mezanino da []ª ([]) Série.

6. Valor unitário de emissão. O valor inicial de emissão unitário de Cotas Mezanino da []ª ([]) série é de R\$ [] ([]).

6.1. Integralização: [].

7. Valor de subscrição. Na subscrição de Cotas Mezanino da []ª ([]) série do Fundo deve ser utilizado o valor unitário das Cotas Mezanino em vigor na abertura do mesmo dia da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na Conta do Fundo, na forma do Artigo 33º do Regulamento.

8. Distribuição. A distribuição da []ª ([]) série de Cotas Mezanino, ofertadas publicamente mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476 (“Oferta Restrita”), será liderada pelo Coordenador Líder, que poderá contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços, sob sua responsabilidade.

8.1. A Oferta Restrita será destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no Artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539, desde que se enquadrem no público alvo do Fundo definido no Artigo 3º do Regulamento.

8.2. A Administradora deverá observar, inclusive na hipótese acima, os Índices de Subordinação Geral.

8.3. A critério do Coordenador Líder, atingido o patamar mínimo de distribuição de [•] ([•]) Cotas Mezanino da []ª ([]) série, poderá se dar por encerrado o período de distribuição da Oferta Restrita de Cotas Mezanino da []ª ([]) série. O saldo não colocado será cancelado.

9. Amortização e Resgate. As Cotas Mezanino da []ª ([]) série do Fundo serão amortizadas conforme disponibilidade de caixa do Fundo, a partir do []º ([]) mês contado da data em que ocorrer a 1ª (primeira) integralização da Cotas Mezaninos desta série, observando o cronograma de amortização e expressão definida abaixo, sendo certo que a cada amortização os Cotistas titulares das Cotas Seniores serão comunicados, observado o quanto disposto no Artigo 28 do Regulamento.

Não obstante ao período de carência supra, o Gestor poderá realizar amortizações aceleradas, nos termos da Cláusula 45 do Regulamento.

$$Amtz_T = VRCS1_{T-1} \times TAI$$

onde:

VRCS1_{T-1} valor de referência de cada Cota Mezanino da []ª ([]) série calculado no Dia Útil imediatamente anterior à data “T”. No caso de o cálculo ser efetuado no Dia Útil seguinte à Data de Emissão, VRCSn_{T-1} é igual a R\$ [] ([]).

TAi Taxa de amortização do mês representando na tabela abaixo observada a cláusula 9.2 do presente Suplemento

Mês de Referência	Tai
Mês 0 - 1ª Integralização	[]%
Mês 1	[]%
Mês 2	[]%
Mês 3	[]%
Mês 4	[]%
Mês 5	[]%
Mês 6	[]%
Mês 7	[]%
Mês 8	[]%
Mês 9	[]%
Mês 10	[]%
Mês 11	[]%
Mês 12	[]%
Mês 13	[]%
Mês 14	[]%
Mês 15	[]%
Mês 16	[]%
Mês 17	[]%
Mês 18	[]%
Mês 19	[]%
Mês 20	[]%
Mês 21	[]%
Mês 22	[]%
Mês 23	[]%
Mês 24	[]%
Mês 25	[]%

Mês 26	[]%
Mês 27	[]%
Mês 28	[]%
Mês 29	[]%
Mês 30	[]%
Mês 31	[]%
Mês 32	[]%
Mês 33	[]%
Mês 34	[]%
Mês 35	[]%
Mês 36	[]%
Mês 37	[]%
Mês 38	[]%
Mês 39	[]%
Mês 40	[]%
Mês 41	[]%
Mês 42	[]%
Mês 43	[]%
Mês 44	[]%
Mês 45	[]%
Mês 46	[]%
Mês 47	[]%
Mês 48	[]%
Mês 49	[]%
Mês 50	[]%
Mês 51	[]%
Mês 52	[]%
Mês 53	[]%
Mês 54	[]%
Mês 55	[]%
Mês 56	[]%
Mês 57	[]%
Mês 58	[]%
Mês 59	[]%
Mês 60	[]%

9.1. O resgate das Cotas Mezanino da []ª ([]) série do Fundo ocorrerá quando do encerramento do prazo de duração desta []ª ([]) série e/ou quando da liquidação do Fundo, nos termos do Regulamento.

9.2. O pagamento das amortizações mencionadas acima corresponderá ao pagamento proporcional de principal e rendimentos e deverá ser realizado no dia [] ([]) do mês a que se referir a respectiva

parcela de amortização. Se a data prevista para pagamento da amortização cair em dia não considerado como Dia Útil na praça em que a Administradora está sediada, tal pagamento será efetivado no primeiro Dia Útil subsequente.

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

São Paulo, []% de []% de []%.

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS [•]**

ANEXO III - MODELO DE ATO UNILATERAL DA ADMINISTRADORA, PARA APROVAÇÃO DE OFERTA PÚBLICA, COM ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, DE COTAS SUBORDINADAS PARA FINS DE ENQUADRAMENTO DO ÍNDICE DE SUBORDINAÇÃO GERAL

Pelo presente instrumento particular, a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 (“Administradora”), na qualidade de administrador do **VALYOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS** (“Fundo”), vem, com fundamento no Artigo 44º, Parágrafo Quarto, do regulamento do Fundo (“Regulamento”), e na forma prevista no Anexo II ao Regulamento, aprovar a emissão, para fins de enquadramento do Índice de Subordinação Geral, de até [•] ([•]) Cotas Subordinadas, as quais serão objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476 (“Oferta Restrita para Fins de Enquadramento do Índice de Subordinação Geral”), cujas principais características estão descritas abaixo, sem prejuízo da observância das regras previstas na Instrução CVM nº 476:

1. Valor de subscrição. Na subscrição de Cotas Subordinadas deve ser utilizado o valor de abertura da Cota Subordinada em vigor do mesmo dia da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na Conta do Fundo, na forma do Regulamento.

2. Cotas Objeto da Oferta Restrita para Fins de Enquadramento do Índice de Subordinação Geral. A Oferta Restrita para Fins de Enquadramento do Índice de Subordinação Geral será composta por até [•] ([•]) Cotas Subordinadas. A critério do Coordenador Líder da Oferta Restrita para Fins de Enquadramento do Índice de Subordinação Geral, atingido o patamar mínimo necessário para o enquadramento do Índice de Subordinação Geral, poderá se dar por encerrada a Oferta Restrita para Fins de Enquadramento do Índice de Subordinação Geral. O saldo não colocado será cancelado. A Administradora e o coordenador líder da Oferta Restrita para Fins de Enquadramento do Índice de Subordinação Geral indicado no item 5 abaixo ficam autorizados a praticar todos os atos e celebrar todos os documentos necessários para operacionalização da Oferta Restrita para Fins de Enquadramento do Índice de Subordinação Geral, incluindo aqueles requeridos pela B3.

3. Registro para distribuição e negociação. As Cotas Subordinadas objeto da Oferta Restrita para Fins de Enquadramento do Índice de Subordinação Geral serão registradas para distribuição no Módulo de Distribuição de Ativos - MDA, e serão registradas para negociação no Módulo Fundos 21, ambos administrados e operacionalizados pela B3 (Segmento CETIP UTM).

4. Características das Cotas Subordinadas. Todas as características das Cotas Subordinadas estão descritas no Regulamento.

5. Coordenador Líder da Oferta Restrita para Fins de Enquadramento do Índice de Subordinação Geral: [Nome e Qualificação do Coordenador Líder], na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, atuará como coordenador líder da Oferta Restrita para Fins de Enquadramento do Índice de Subordinação Geral.

6. Não aplicabilidade da restrição prevista no *caput* do Artigo 9º da Instrução CVM nº 476. Tendo em vista que a Oferta Restrita para Fins de Enquadramento do Índice de Subordinação Geral é destinada exclusivamente a titulares de Cotas Subordinadas do Fundo, não se aplica a restrição prevista no *caput* do Artigo 9º da Instrução CVM nº 476, nos termos do inciso III do Parágrafo Único do mesmo Artigo.

7. Registro. Este instrumento particular deverá ser registrado em CRTD e documentos da sede da Administradora.

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

São Paulo, [] de [] de [].

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., na qualidade de instituição administradora do **VALYOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS**

ANEXO IV - POLÍTICA DE CONCESSÃO DE CRÉDITO

Análise da incorporadora e da sua experiência

- Histórico, projeção de fluxo de caixa e projetos em curso (*portfolio*);
- Risco reputacional e conformidade (*compliance*); e
- Diligência jurídica e financeira.

Análise do projeto, do mercado e de sua tese de investimento

- Localização, uso e plantas, áreas comuns, adequação ao local e ao preço indicados;
- Concorrência - incluindo lançamentos de projetos semelhantes, estoque disponível, velocidade de vendas, incluindo pesquisa de campo (*in loco*) e contratação de consultoria especializadas;
- Volume mínimo de vendas;
- Tabela de vendas, com balizamento de sinal, parcelas de obras e chaves;
- Cronograma físico-financeiro, incluindo o estudo de viabilidade - custo estimado total das obras;
- Espelho de vendas - incluindo histórico de vendas e atualização da tabela de vendas, conforme aplicável;
- Projeções de venda e verificação de diferentes cenários e eventuais impactos no fluxo de caixa projetado;

Análise de risco e precificação

- Verificação de enquadramentos;
- Análise de risco;
- Precificação da operação;

Segregação

- Submissão ao regime do patrimônio de afetação;

Constituição das garantias

- Alienação Fiduciária de terreno, incluindo as benfeitorias;
- Cessão fiduciária dos recebíveis oriundos da comercialização do projeto;

Mínimo de vendas, volume de recursos

- Mínimo de vendas nas condições estipuladas
- De acordo com garantias e parâmetros definidos, recursos suficientes com folga para término de obra

A PCC utilizará informações e relatórios elaborados e fornecidos por consultores especializados contratados pelo Gestor e/ou pelas Cedentes.

ANEXO V - PROVISÃO PARA DEVEDORES DUVIDOSOS

1. Provisão para Devedores Duvidosos (PDD):

Caso os Direitos de Crédito Inadimplidos não sejam sanados em até 90 (noventa) dias, estes serão contabilizados na Provisão para Devedores Duvidosos (PDD), e ficarão sujeitos ao congelamento e avaliação, observado os critérios abaixo:

III. Os Direitos de Créditos Inadimplidos que possuam garantias reais representativas de, no mínimo, 110% (cento e dez por cento) do saldo devedor deixarão de ter os juros de acruados a partir do 90º (nonagésimo) dia;

IV. Os Direitos de Créditos Inadimplidos que não possuam garantias reais e/ou que possuam garantias reais representativas de, no mínimo, 110% (cento e dez por cento) do saldo devedor: (a) deixarão de ter os juros de acruados a partir do 90º (nonagésimo) dia; e (b) sobre o Valor Excedente Total, a ser apurado conforme abaixo, será aplicada a regra de provisionamento por faixa de atraso constante da Tabela 1:

$$VE_{\text{Total}} = SD_{\text{Máximo}} - VG / 110\%$$

VE_{Total}: Valor Excedente Total

SD_{Máximo}: Saldo Devedor dos Direitos de Créditos Inadimplidos à época do provisionamento

VG: Valor das Garantia(s) Real(is) precificadas à época do provisionamento

Dias corridos de atraso	Provisão
<15	0,50%
16-30	1,00%
31-60	3,00%
61-90	10,00%
91-120	30,00%
121-150	50,00%
151-180	70,00%
>180	100,00%

A PDD indicada acima será aplicada exclusivamente em relação às parcelas dos Direitos Creditórios vencidas e inadimplidas.