

RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL IV FUNDO DE INVESTIMENTO - FII

CNPJ/ME nº 31.161.410/0001-48

No montante total de, inicialmente,

R\$ 140.000.000,00

(cento e quarenta milhões de reais)

Código ISIN: BRRBIRCTF007

Código de negociação na B3: RBIR

Tipo ANBIMA: FII Desenvolvimento para Venda Gestão Ativa - Segmento Residencial



RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL IV FUNDO DE INVESTIMENTO - FII, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob nº 31.161.410/0001-48 ("Fundo"), representado por seu administrador **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administrador de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91 ("Administrador"), está realizando uma oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 1.400.000 (um milhão e quatrocentas mil) de cotas do Fundo ("Cotas"), a ser realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor ("Instrução CVM 472"), da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM 400"), e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), ao preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota ("Preço por Cota"), todas nominativas e escriturais, em classe e série única, da 1ª (primeira) emissão ("Emissão") do Fundo, perfazendo a Oferta o montante total de, inicialmente, R\$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais), podendo ser (i) aumentado em virtude de Lote Adicional (conforme abaixo definido) ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ("Montante da Oferta").

O Fundo foi constituído, pelo Administrador, por meio do "Instrumento Particular de Constituição", registrado em 12 de julho de 2018 junto ao 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 4164051 ("Instrumento Particular de Constituição"). Em conjunto com a constituição do Fundo, o Administrador aprovou, ainda, o regulamento do Fundo ("Regulamento"), o qual foi alterado, em 10 de outubro de 2019, pelo "Instrumento Particular de Primeira Alteração" ("Instrumento Particular de Primeira Alteração") e, em 13 de dezembro de 2019, pelo "Instrumento Particular de Segunda Alteração" ("Instrumento Particular de Segunda Alteração").

A Emissão e a Oferta, nos termos do Regulamento, o Preço por Cota, dentre outros, foram aprovados, pelo Administrador, em 10 de outubro de 2019, por ato próprio, nos termos do "Instrumento Particular de Primeira Alteração" ("Instrumento de Aprovação"). O Fundo é regido por seu Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor ("Lei nº 8.668/93"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A Oferta será realizada no Brasil, com a intermediação do **BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 37º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.933.830/0001-30, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder") e da **RB CAPITAL INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada integrante do sistema de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.440, 11º andar, parte, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.960.090/0001-76, na qualidade de coordenador da Oferta ("Coordenador") e em conjunto com o Coordenador Líder doravante denominados "Coordenadores", sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM 472, na Instrução CVM 400, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Cotas contará, ainda, com a adesão de sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), convidada pelos Coordenadores para participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores (conforme abaixo definidos) ("Participantes Especiais", e, em conjunto com os Coordenadores, as "Instituições Participantes da Oferta"). Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

A Oferta é destinada a (i) pessoas físicas, residentes ou domiciliadas no Brasil, que formalizem o Boletem de Subscrição (conforme abaixo definido) durante o Período de Subscrição (conforme abaixo definido), junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo; e (ii) fundos de investimentos que tenham por objeto investimento de longo ("Investidores"). Não será admitida a aquisição de Cotas por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras ou por clubes de investimento.

Adicionalmente, será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas (conforme definidas neste Prospecto), observados os termos da Seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Pessoas Vinculadas", na página 39 deste Prospecto Preliminar. Serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critério dos Coordenadores, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial e estratégica.

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 280.000 (duzentas e oitenta mil) Cotas adicionais ("Cotas Adicionais"), nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com os Coordenadores ("Opção de Cotas Adicionais"), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do Procedimento de Alocação de Ordens (conforme definido neste Prospecto), sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão distribuídas sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores.

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta será cancelada caso não seja atingido o montante de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), equivalente a 500.000 (quinhentas mil) Cotas ("Montante Mínimo da Oferta" e "Distribuição Parcial", respectivamente). Para mais informações acerca da Distribuição Parcial, veja o item "Distribuição Parcial" abaixo e a Seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Distribuição Parcial", na página 32 deste Prospecto Preliminar.

O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, será de 50 (cinquenta) Cotas, totalizando a importância de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por Investidor ("Investimento Mínimo").

Não haverá limite máximo de investimento por investidor, respeitado o Montante da Oferta, ficando desde já ressalvado que, de acordo com a Lei nº 9.779/99, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o mesmo passará a ser sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral. Além disso, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, observado o Investimento Mínimo, e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta será atingido ("Procedimento de Alocação de Ordens"). Poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 67 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

O Fundo é gerido ativamente pela **RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 8.899, de 01 de agosto de 2006, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.981.934/0001-09 ("Gestor"), ou outro que venha a substituí-lo, observado disposto no "Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira do RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado em 13 de dezembro de 2019, conforme alterado, entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor, e no Regulamento.

O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLADO NA CVM EM 11 de outubro de 2019, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472 E DA INSTRUÇÃO CVM 400.

A OFERTA E O FUNDO SERÃO REGISTRADOS NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" VIGENTE A PARTIR DE 23 DE MAIO DE 2019.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. A QUAL ANDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO. O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DA B3 E DA CVM APÓS A CONCESSÃO DO REGISTRO PELA CVM.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, SUA VIABILIDADE, SUA ADMINISTRAÇÃO, SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS, E SERÁ CONCEDIDO SEGUNDO CRITÉRIOS FORMAIS DE LEGALIDADE.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU A DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DESTE FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS. O SELO ANBIMA INCLuíDO NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE OS VALORES MOBILIÁRIOS DA OFERTANTE SEJAM ADMITIDOS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

AS COTAS INTEGRALIZADAS, APÓS O ENCERRAMENTO DA OFERTA, SERÃO ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO DE BOLSA DE VALORES POR MEIO DA B3.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCO, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, NA PÁGINA 66.

ESTE FUNDO, BEM COMO AS APLICAÇÕES QUE REALIZA, NÃO CONTAM COM GARANTIA (I) DO ADMINISTRADOR OU DE SUAS RESPECTIVAS PARTES RELACIONADAS; (II) DO GESTOR; (III) DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA; (IV) DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO; OU (V) DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A PRESENTE OFERTA NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO. QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, NÃO HÁ COMPROMISSO OU GARANTIA POR PARTE DO ADMINISTRADOR OU DO GESTOR DE QUE O OBJETIVO DE INVESTIMENTO DO FUNDO SERÁ ATINGIDO. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.

NÃO HÁ RENTABILIDADE PRETENDIDA PELO FUNDO, DE MODO QUE ESTE NÃO BUSCA UM RETORNO DETERMINADO. QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO PRELIMINAR QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLAUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO PRELIMINAR QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E O INVESTIDOR ESTÃO SUJEITOS.

TODOS OS COTISTAS, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESAO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

Coordenador Líder



Coordenador



Administrador

Gestor



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES	3
CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO	15
SUMÁRIO DA OFERTA	17
IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA	30
TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	32
Características da Oferta	32
<i>A Oferta</i>	32
<i>Autorização</i>	32
<i>Fundo</i>	32
<i>Quantidade de Cotas da Oferta</i>	32
<i>Distribuição Parcial</i>	32
<i>Regime de distribuição das Cotas</i>	33
<i>Preço por Cota</i>	33
<i>Características, vantagens e restrições das Cotas</i>	34
<i>Público Alvo da Oferta</i>	34
<i>Destinação dos Recursos</i>	35
<i>Colocação e Procedimento de Distribuição</i>	35
<i>Plano de Distribuição</i>	35
<i>Pessoas Vinculadas</i>	39
<i>Procedimento de Alocação de Ordens</i>	39
<i>Oferta</i>	40
<i>Disposições da Oferta</i>	41
<i>Alocação e Liquidação da Oferta</i>	42
<i>Procedimentos para subscrição e integralização das Cotas</i>	42
<i>Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta</i>	43
<i>Contrato de Distribuição</i>	44
<i>Instituições Participantes da Oferta</i>	46
<i>Demonstrativo dos Custos da Oferta</i>	47
<i>Cronograma Indicativo da Oferta</i>	48
<i>Estudo de Viabilidade</i>	49
<i>Outras informações</i>	50

SUMÁRIO DO FUNDO	52
BASE LEGAL E PRAZO DE DURAÇÃO.....	52
PÚBLICO ALVO.....	52
OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO.....	52
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	52
Outros Ativos e Ativos de Liquidez	55
ADMINISTRADOR.....	56
GESTOR.....	56
CONSULTOR IMOBILIÁRIO	58
COORDENADORES.....	58
COMITÊ DE INVESTIMENTOS	58
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO.....	59
Remuneração do Administrador	59
Remuneração do Custodiante	60
Remuneração do Agente de Controladoria	60
TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA.....	61
TAXA DE PERFORMANCE.....	61
SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E/OU DO GESTOR.....	61
POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	63
DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO	63
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	64
CINCO PRINCIPAIS FATORES DE RISCO	64
FATORES DE RISCO	66
RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA....	83
Relacionamento do Administrador com os Coordenadores.....	83
Relacionamento do Administrador com o Gestor	83
Relacionamento do Administrador com o Escriturador	83
Relacionamento entre o Gestor e o Coordenador Líder.....	83
Relacionamento entre o Gestor e o Coordenador	84
Relacionamento entre o Gestor e o Escriturador	84
Potenciais Conflitos de Interesse.....	84
ANEXOS	85
ANEXO I - Declaração do Administrador Relativa ao Artigo 56 da Instrução CVM 400	87
ANEXO II - Declaração do Coordenador Líder Relativa ao Artigo 56 da Instrução CVM 400	91
ANEXO III - Estudo de Viabilidade.....	95
ANEXO IV - Regulamento do Fundo.....	137

1. DEFINIÇÕES

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

Administrador	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM n.º 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3.434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 36.113.876/0001-91.
Agente de Controladoria	OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A. , sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n. 3.434, sala 202, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 02.150.453/0001-20.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Anúncio de Início	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Assembleia Geral de Cotistas	A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, Ordinária ou Extraordinária.
Assembleia Geral Ordinária	A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social do Fundo, especificamente para deliberar sobre as contas relativas ao Fundo e as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador.
Assembleia Geral Extraordinária	A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo convocada para deliberar sobre quaisquer matérias que não as matérias de Assembleia Geral Ordinária.
Ativos	Os Ativos de Liquidez, os Ativos Alvo e os Outros Ativos, quando referidos em conjunto.
Ativos Alvo	Significam: (i) Participações Societárias; (ii) outras formas de participações detidas diretamente pelo Fundo nos Empreendimentos Imobiliários; (iii) Empreendimentos Imobiliários; e (iv) outros títulos ou valores mobiliários que tenham por finalidade o financiamento dos Empreendimentos Imobiliários; em quaisquer casos, observados os Critérios de Elegibilidade aplicáveis.

Ativos de Liquidez	Significam ativos destinados à manutenção de caixa do Fundo e que possam ser investidos pelo Fundo nos termos da regulamentação vigente, incluindo, mas não se limitando a: (i) cotas de fundos de investimento de renda fixa (o que inclui fundos referenciados DI) regulados pela Instrução CVM 555; (ii) títulos públicos federais; (iii) títulos de emissão do BACEN; (iv) certificados e recibos de depósitos a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação, CDB; e (v) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.
Aviso ao Mercado	O aviso ao mercado da Oferta, elaborado nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
B3	B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO, instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901.
BACEN	Banco Central do Brasil.
Boletim de Subscrição	O documento que formaliza a subscrição de Cotas da Oferta por cada Investidor. A subscrição de Cotas será formalizada mediante a assinatura do Boletim de Subscrição pelo Cotista, que estará sujeito aos termos e condições da Emissão e do respectivo Boletim de Subscrição. O Boletim de Subscrição será assinado somente após o registro definitivo da Oferta das Cotas na CVM.
Carteira	A carteira de investimentos do Fundo, formada pelos Ativos.
CDB	Certificado de Depósito Bancário.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ/ME	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
COFINS	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
Comissionamento	Comissionamento devido aos Coordenadores como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Cotas objeto da Oferta.
Comitê de Investimentos	O Comitê de Investimentos do Fundo, formado por 3 (três) membros, sendo 1 (um) membro indicado pelo Consultor Imobiliário, e 2 (dois) membro indicados pelo Gestor, com as atribuições descritas no Capítulo VII do Regulamento.
Conflito de Interesse	Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador; entre o Fundo e o Gestor; entre o Fundo e os Cotistas em geral que sejam detentores de, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; entre o Fundo e os Parceiros; entre o Fundo e os representantes de Cotistas; e entre o Fundo e o Consultor Imobiliário; dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário, as pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, ao Gestor, ao Consultor Imobiliário, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

Consultor Imobiliário	RB CAPITAL REALTY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada com sede social na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.426.501/0001-50.
Contrato de Consultoria	O contrato de consultoria especializada celebrado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário.
Contrato de Distribuição	<i>“Contrato de Estruturação de Oferta Pública e de Distribuição de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII”</i> , a ser celebrado entre Administrador, na qualidade de representante do Fundo e os Coordenadores, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta.
Contrato de Gestão	Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira do RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII, conforme alterado, celebrado em 13 de dezembro de 2019, entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor.
CSLL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
Coordenador	RB CAPITAL INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada integrante do sistema de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.440, 11º andar, parte, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 89.960.090/0001-76.

Coordenadores	O Coordenador e o Coordenador Líder, quando referidos em conjunto.
Coordenador Líder	BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A. , instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 37º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.933.830/0001-30.
Cotas	Significam as Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo.
Cotistas	Os titulares de Cotas do Fundo.
Crítérios de Elegibilidade	Os Crítérios de Elegibilidade das Sociedades Investidas e os Crítérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários quando referidos em conjunto.
Crítérios de Elegibilidade das Sociedades Investidas	Os critérios de elegibilidade a serem observados para o investimento nas Sociedades Investidas, conforme descritos no Capítulo V do Regulamento, os quais deverão ser validados pelo Gestor.
Crítérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários	Os critérios de elegibilidade a serem observados para a realização de investimentos diretos ou indiretos pelas Sociedades Investidas Fundo em Empreendimentos Imobiliários, conforme descritos no Capítulo V do Regulamento, os quais deverão ser validados pelo Gestor.
Custodiante	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de custódia de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM n.º 11.484, de 27 de dezembro de 2010, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3.434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 36.113.876/0001-91.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Apuração	A data na qual o Administrador verificará a quantidade de recursos existentes na Carteira do Fundo para fins de pagamento de rendimentos e/ou amortização aos Cotistas. As apurações ocorrerão no último Dia Útil de cada mês.
Data de Liquidação	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira dos pedidos de compra das Cotas no âmbito da Oferta, cuja data estimada está prevista na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 48 deste Prospecto Preliminar.
Decreto nº 6.306/07	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2017.
DDA	DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.

Dias Úteis	Qualquer dia que (i) não seja sábado, domingo, feriado nacional, ou feriado nos Estados ou nas Cidades de São Paulo ou do Rio de Janeiro; e (ii) não haja expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos, nos termos do Regulamento, não sejam Dias Úteis, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente subsequente.
Distribuição Parcial	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta será cancelada caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.
Emissão	A primeira emissão de Cotas do Fundo.
Empreendimentos Imobiliários	Os empreendimentos imobiliários de natureza residencial objeto de investimento pelo Fundo, os quais terão por objeto de desenvolvimento, a aquisição e/ou incorporação de Imóveis, para posterior alienação, ou, ainda, os terrenos adquiridos direta e/ou indiretamente pelo Fundo, através das Sociedades Investidas, para posterior permuta, física ou financeira, por unidades residenciais de incorporações imobiliárias, observados, em todos os casos, os Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários. Os empreendimentos imobiliários de natureza residencial de que trata esta definição poderão contemplar, de forma residual, atividades comerciais, que não afetem a natureza residencial de tais empreendimentos imobiliários.
Encargos do Fundo	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme descrito no Artigo 47 da Instrução CVM 472.
Estudo de Viabilidade	O estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para os fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, disponível na página 49 deste Prospecto.
Escriturador	O Administrador, acima qualificado.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
Fundo	RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII , inscrito no CNPJ/ME sob nº 31.161.410/0001-48.
Gestor	RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA. , sociedade limitada devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 8.899, de 01 de agosto de 2006, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.981.934/0001-09.
Governo	Governo da República Federativa do Brasil.
Imóveis	Os Imóveis objeto dos Empreendimentos Imobiliários, considerando, conjuntamente, os Imóveis Faixa Preço I, os Imóveis Faixa Preço II e os Imóveis Faixa Preço III.

Imóveis Faixa Preço I	Os Imóveis enquadráveis no programa Minha Casa Minha Vida ou outro programa que venha a substituí-lo. Caso o programa Minha Casa Minha Vida seja extinto sem ser substituído por outro programa similar, então serão considerados Imóveis Faixa Preço I aqueles que na data da aprovação do investimento pelo Fundo possuíam preço no lançamento equivalente ou inferior a R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais), de acordo com a região onde está localizado o referido Imóvel, conforme previsto no programa Minha Casa Minha Vida, sendo certo que estes valores ora estabelecidos poderão ser alterados em caso de alterações no programa Minha Casa Minha Vida.
Imóveis Faixa Preço II	Os Imóveis enquadráveis no SFH e que não sejam Imóveis Faixa Preço I, na data da aprovação do investimento pelo Fundo. Na data de constituição do Fundo, os Imóveis enquadráveis no SFH são aqueles com preço equivalente ou inferior a R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), sendo certo que este valor de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), ora estabelecido, poderá ser alterado em caso de alterações ao SFH.
Imóveis Faixa Preço III	Quaisquer Imóveis que na data da aprovação do investimento pelo Fundo possuam preço de lançamento superior aos Imóveis Faixa Preço II.
Índice de Inflação	Índice Nacional de Custo da Construção do Mercado – INCC-M, divulgado no mês imediatamente anterior à data do evento, calculado pela Fundação Getúlio Vargas, ou, caso o INCC-M seja extinto, qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que reflita a inflação dos preços de materiais de construção e da mão-de-obra do setor da construção civil, usualmente utilizado pelos incorporadores.
Instituição(ões) Financeira(s) Autorizada(s)	Instituições financeiras, a serem escolhidas de comum acordo entre o Gestor e o Administrador. As seguintes instituições financeiras estão previamente aprovadas (i) Itau Unibanco S.A.; (ii) Banco Bradesco S.A.; (iii) Banco Citibank S.A.; (iv) Banco do Brasil S.A.; (v) Caixa Econômica Federal; (vi) Banco Santander (Brasil) S.A.; (vii) Banco Votorantim S.A.; (viii) Banco ABC Brasil S.A.; e (ix) Banco Safra S.A.
Instituições Participantes da Oferta	Em conjunto, os Coordenadores e os Participantes Especiais.
Instrução CVM 384	Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 400	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 472	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

Instrução CVM 494	Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM 505	Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM 516	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM 555	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
Instrumento de Aprovação	“Instrumento Particular de Primeira Alteração”, datado de 10 de outubro de 2019.
Instrumento de Constituição	“Instrumento Particular de Constituição”, registrado em 12 de julho de 2018 junto ao 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 4164051.
Instrumento Particular de Primeira Alteração	“Instrumento Particular de Primeira Alteração”, datado de 10 de outubro de 2019.
Instrumento Particular de Segunda Alteração	“Instrumento Particular de Segunda Alteração”, datado de 13 de dezembro de 2019.
Instrumento de Subscrição	O Boletim de Subscrição.
Investidores	(i) Pessoas físicas, residentes ou domiciliadas no Brasil, que formalizem o Boletim de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta; e (ii) fundos de investimentos que tenham por objeto investimento de longo prazo, com sede no Brasil.
Investimento Mínimo	O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 50 (cinquenta) Cotas, totalizando a importância de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por Investidor.
IOF/Câmbio	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
IOF/Títulos	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
IR	Imposto de Renda.
IRPJ	Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica.
ISS	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
Laudo de Avaliação	O laudo de avaliação dos Imóveis, bens e direitos objetos de aquisição pelo Fundo, elaborado por empresa especializada contratada pelo Administrador, de acordo com orientação do Consultor Imobiliário, nos termos do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Lei nº 4.591/64	Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada.
Lei nº 6.404/76	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada
Lei nº 11.033/04	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
Lei nº 12.024/09	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
Minha Casa Minha Vida	O programa habitacional Minha Casa Minha Vida, criado pelo Governo Federal, nos termos da Lei n.º 11.977, de 7 de julho de 2009.
Montante da Oferta	Inicialmente, R\$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço por Cota podendo ser (i) aumentado em virtude da Opção de Lote Adicional ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial.
Montante Mínimo da Oferta	A captação mínima de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), equivalente a 500.000 (quinhentas mil) Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.
Cotas	As cotas da presente Emissão, escriturais, nominativas e de classe única.
Oferta	<p>A presente oferta pública de distribuição das Cotas, nos termos da Instrução CVM 472, da Instrução CVM 400 e demais leis e regulamentações aplicáveis, a qual é destinada aos Investidores.</p> <p>Cada um dos Investidores interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverão realizar a subscrição de Cotas, mediante a assinatura de um ou mais Boletim de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta. A assinatura de mais de um Boletim de Subscrição resultará na consolidação dos Boletins de Subscrição para fins da quantidade de Cotas objeto de subscrição do respectivo Investidor. Os Investidores deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Boletim de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Boletim de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.</p> <p>Cada Investidor, incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no Boletim de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (a) do Montante da Oferta; ou (b) de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, desde que igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta e inferior ao Montante da Oferta, sendo certo que nesse caso o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade das Cotas por ele subscritas ou quantidade equivalente à proporção entre</p>

o número de Cotas efetivamente distribuídas e o Montante da Oferta número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos valores mobiliários por ele subscritos, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter seu Boletim de Subscrição atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo. Para o Investidor que deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “a” acima, nos termos do descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Distribuição Parcial” na página 32 deste Prospecto.

Outros Ativos	Ativos vinculados a empreendimentos imobiliários em geral, nos termos do art. 45 da Instrução CVM 472.
Parceiros	Os sócios das Sociedades Investidas, se for o caso, e/ou investidores, incorporadores, construtores, consultores e/ou desenvolvedores dos Empreendimentos Imobiliários, a serem previamente aprovados pelo Comitê de Investimentos.
Participações Societárias	A participação societária detida, direta ou indiretamente, pelo Fundo nas Sociedades Investidas.
Patrimônio Líquido	Significa o valor em reais resultante da soma algébrica do disponível com o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
Participantes Especiais	São as sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas pelos Coordenadores para auxiliarem na distribuição das Cotas junto aos Investidores, as quais deverão celebrar termo de adesão ao Contrato de Distribuição diretamente junto aos Coordenadores.
Período de Investimento	O Período de Investimento do Fundo, observada sua Política de Investimento e o limite estabelecido no Regulamento será de 24 (vinte e quatro) meses contados da primeira data de integralização das Cotas da 1ª emissão do Fundo.
Período de Subscrição	Sem prejuízo do Período de Reserva, significa (i) o período que se inicia na data da divulgação do Anúncio de Início e se encerra na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início; ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Pessoas Ligadas	Significam: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, representante de Cotistas, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou do representante de Cotistas, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou

regimento interno do Administrador ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Não configura situação de Conflito de Interesse a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja Pessoa Ligada ao Administrador, ao Gestor, ao Consultor Imobiliário ou representante de Cotistas.

Pessoas Vinculadas

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, do Gestor ou das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(vi)” acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto Preliminar. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

PIS	Contribuição para o Programa de Integração Social.
Plano de Distribuição	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Plano de Distribuição”, na página 35 deste Prospecto Preliminar.
Política de Investimento	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo V do Regulamento e na Seção “Sumário do Fundo - Política de Investimento”, na página 52 deste Prospecto Preliminar.
Preço por Cota	R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.
Procedimento de Alocação de Ordens	O procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, observado o Investimento Mínimo, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta será atingido.
Prospecto Definitivo	O prospecto definitivo da Oferta.
Prospecto Preliminar	Este prospecto preliminar da Oferta.
Prospecto	Indistintamente, o Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.
Regulamento	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, o qual foi alterado pelo Instrumento Particular de Primeira Alteração e pelo Instrumento Particular de Segunda Alteração.
Remuneração Base	O valor resultante da aplicação da taxa de 8% (oito por cento) ao ano (considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis) sobre o Preço por Cota, atualizado pela variação positiva do Índice de Inflação, acumulado desde a data de integralização das Cotas até a Data de Apuração.
SFH	O Sistema Financeiro de Habitação.

Sociedades Investidas

A(s) sociedade(s) por ações de capital fechado, ou sociedades limitadas, que observem os Critérios de Elegibilidade das Sociedades Investidas, cujas ações, cotas, conforme aplicável, serão adquiridas pelo Fundo, direta ou indiretamente, que terão como objeto social: (i) a aquisição de participação societária em outras Sociedades Investidas, e/ou (ii) o investimento em Empreendimentos Imobiliários. Em caso de aquisição indireta, por meio de Sociedade Investida constituída como sociedade por ações de capital fechado ou sociedade limitada, o Fundo poderá participar de consórcios ou sociedades em conta de participação, de que tenham como objeto social: (i) a aquisição de participação societária em outras Sociedades Investidas, e/ou (ii) o investimento em Empreendimentos Imobiliários.

Taxa de Administração

A taxa devida pelos serviços de administração, gestão, consultoria, custódia, controladoria de ativos e escrituração das Cotas do Fundo, calculada e paga nos termos do Capítulo XI do Regulamento. **Para mais informações acerca da Taxa de Administração, veja a Seção “Informações Relativas ao Fundo – Taxa de Administração”, na página 59 deste Prospecto Preliminar.**

Taxa de Performance

Taxa de sucesso devida ao Gestor, calculada e paga nos termos do Capítulo XI do Regulamento. **Para mais informações acerca da Taxa de Performance, veja a Seção “Informações Relativas ao Fundo – Taxa de Performance”, na página 61 deste Prospecto Preliminar.**

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto inclui estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive na seção “Fatores de Risco”, na página 66 deste Prospecto Preliminar.

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

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

- (i) intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- (ii) as alterações na conjuntura social, econômica, política e de negócios do Brasil, incluindo flutuações na taxa de câmbio, de juros ou de inflação, e liquidez nos mercados financeiros e de capitais;
- (iii) alterações nas leis e regulamentos aplicáveis ao setor imobiliário e fatores demográficos e disponibilidade de renda e financiamento para aquisição de imóveis;
- (iv) alterações na legislação e regulamentação brasileiras, incluindo mas não se limitando, as leis e regulamentos existentes e futuros;
- (v) implementação das principais estratégias do Fundo; e
- (vi) outros fatores de risco apresentados na seção “Fatores de Risco”, na página 66 deste Prospecto Preliminar.

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

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

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

O Investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco”, na página 66 deste Prospecto Preliminar, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas declarações e estimativas neste Prospecto. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Administrador, o Gestor e os Coordenadores não assumem a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Administrador e/ou do Gestor.

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

SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Preliminar, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” nas páginas 66 a 82 deste Prospecto Preliminar.

Fundo	RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo de Investimento - FII, acima qualificado.
Forma de Constituição do Fundo	O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 72 (setenta e dois) meses, contados a partir da data da primeira integralização de cotas do Fundo, não sendo permitido o resgate das Cotas pelos Cotistas, sendo regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei 8.668, e legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.
Administrador	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A, acima qualificado.
Gestor	RB Capital Asset Management Ltda., acima qualificado.
Consultor Imobiliário	RB Capital Realty Investimentos Imobiliários Ltda., acima qualificado.
Coordenador Líder	BB-Banco de Investimento S.A., acima qualificado.
Coordenador	RB Capital Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificado
Participantes Especiais	São as sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas pelos Coordenadores para auxiliarem na distribuição das Cotas junto aos Investidores, as quais deverão celebrar termo de adesão ao Contrato de Distribuição diretamente junto aos Coordenadores.
Custodiante	O Administrador, acima qualificado.
Escriturador	O Administrador, acima qualificado.
Autorização	A Emissão e a Oferta e o Preço por Cota, dentre outros, foram aprovados, pelo Administrador, em 10 de outubro de 2019, por ato próprio, nos termos do Instrumento de Aprovação.
Montante da Oferta	Incialmente, até R\$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais), podendo ser (i) aumentado em virtude Opção de Lote Adicional ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial.
Quantidade de Cotas da Oferta	Incialmente, até 1.400.000 (um milhão e quatrocentas mil) de Cotas podendo ser (i) aumentada em virtude Opção de Lote Adicional ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

Opção de Lote Adicional	Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 280.000 (duzentas e oitenta mil) Cotas Adicionais, nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com os Coordenadores, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do Procedimento de Alocação de Ordens, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão distribuídas sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores.
Ambiente da Oferta	A Oferta será realizada no mercado de bolsa e a sua liquidação será realizada na B3.
Montante Mínimo da Oferta	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta será cancelada caso não seja atingido o montante de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), equivalente a 500.000 (quinhentas mil) Cotas.
Destinação dos Recursos	A totalidade dos recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta (após a dedução do Comissionamento e dos demais custos da Oferta, descritos da tabela “Demonstrativo dos Custos da Oferta”, na página 47 deste Prospecto Preliminar), será destinada para a aquisição de Ativos, observada a Política de Investimentos do Fundo. Para mais informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, vide Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Destinação dos Recursos”, na página 52 deste Prospecto Preliminar.
Características, vantagens e restrições das Cotas	<p>As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, sendo nominativas e escriturais, e serão registradas em contas individualizadas mantidas pelo Administrador em nome dos respectivos titulares.</p> <p>As Cotas conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Cota a 1 (um) um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo. Nos termos do artigo 2º da Lei 8.668/93, não é permitido o resgate de Cotas pelo Cotista.</p> <p>As Cotas do Fundo serão registradas para negociação em mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3.</p> <p>O titular das Cotas do Fundo não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que adquirir. Para mais informações acerca das Características, Vantagens e Restrições das Cotas veja o item “Características, Vantagens e Restrições das Cotas” na Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Características, Vantagens e Restrições das Cotas”, na página 34 deste Prospecto Preliminar.</p>

Preço por Cota	R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, sendo tal valor fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.
Número de séries	Série única.
Regime de distribuição das Cotas	As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança dos Coordenadores, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Público Alvo da Oferta	<p>A Oferta é destinada a investidores em geral, pessoas naturais e jurídicas, residentes ou domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimentos que tenham por objeto investimento de longo prazo em ativos imobiliários, que formalizem o Boletim de Subscrição durante o Período de Subscrição da Oferta, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo.</p> <p>Não será admitida a aquisição de Cotas por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras ou por clubes de investimento.</p> <p>Adicionalmente, será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos do item “Pessoas Vinculadas” abaixo e da Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta – Pessoas Vinculadas”, na página 39 deste Prospecto Preliminar.</p> <p>Serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critério dos Coordenadores, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial e estratégica.</p> <p>Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.</p> <p>Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.</p>
Distribuição Parcial	<p>Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta será cancelada caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.</p> <p>A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Subscrição deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com os Coordenadores, poderão decidir por reduzir o Montante da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.</p>

Nessa hipótese, o Investidor da Oferta terá a faculdade, como condição de eficácia de seus Boletins de Subscrição, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: **(i)** da totalidade das Cotas objeto da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido preço de integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador; ou **(ii)** de quantidade de Cotas maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor do que o Montante da Oferta, sendo certo que no caso previsto no subitem (ii), o Investidor da Oferta deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a: (a) quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas; ou (b) a quantidade total de Cotas equivalentes ao valor financeiro das Cotas por ele subscritas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em receber a quantidade total de Cotas equivalentes ao valor financeiro das Cotas subscritas por tal Investidor da Oferta, sendo que, se o Investidor da Oferta tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar e se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido preço de integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Adicionalmente, mesmo que tenha ocorrido a captação do Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Boletins de Subscrição e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta. Todos os Investidores da Oferta que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores da Oferta que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese do artigo 31 da Instrução CVM 400 acima prevista, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às

Cotas, sem juros ou correção monetária, e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes. **Para mais informações sobre a distribuição parcial das Cotas, veja a seção “Fatores de Risco - Riscos de Não Distribuição da Quantidade Mínima de Subscrição referente à Oferta”, na página 66 deste Prospecto Preliminar.**

Colocação e Procedimento de Distribuição

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação dos Coordenadores, sob regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição, e será realizada com a participação dos Participantes Especiais, convidados a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores, observado o Plano de Distribuição.

Plano de Distribuição

Os Coordenadores, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com o Plano de Distribuição, de forma a assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos termos previstos na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Plano de Distribuição” na página 35 deste Prospecto Preliminar.

Pessoas Vinculadas

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas.

Procedimento de Alocação de Ordens

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, observado o Investimento Mínimo, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta será atingido.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 67 DESTE PROSPECTO.**

Investimento Mínimo

50 (cinquenta) Cotas, totalizando a importância de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por Investidor, ressalvadas as hipóteses de rateio previstas na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alocação e Liquidação da Oferta”, na página 42 deste Prospecto Preliminar

Oferta

Oferta destinada aos Investidores.

Cada Investidor, incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no Boletim de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (a) do Montante da Oferta; ou (b) de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, desde que igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta e inferior ao Montante da oferta, sendo certo que nesse caso o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade das Cotas por ele subscritas ou quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos valores

mobiliários por ele subscritos, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter seu Boletim de Subscrição atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo, nos termos do descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Distribuição Parcial” na página 32 deste Prospecto.

Cada um dos Investidores interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverão realizar a subscrição de Cotas, mediante a assinatura de um ou mais Boletins de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta. A assinatura de mais de um Boletim de Subscrição resultará na consolidação dos Boletins de Subscrição para fins da quantidade de Cotas objeto de subscrição do respectivo Investidor. Os Investidores deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Boletim de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Boletim de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Deverão ser observados pelos Investidores o Investimento Mínimo, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e as disposições previstas na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta” na página 32 deste Prospecto Preliminar.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Boletins de Subscrição.

As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Boletins de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.

Disposições da Oferta

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

Período de Subscrição

Significa (i) o período que se inicia na data da divulgação do Anúncio de Início e se encerra na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início; ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Alocação e Liquidação da Oferta

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelos Coordenadores, assegurando tratamento aos Investidores da Oferta justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Com base nas informações enviadas pelas Instituições Participantes da Oferta, durante o Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores verificarão se: (i) o Montante da Oferta foi atingido; e (ii) houve excesso de demanda; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará aos Coordenadores o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, de modo que a Instituição Participante da Oferta liquidará a Oferta de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço por Cota, sem prejuízo da possibilidade de os Coordenadores alocarem a referida ordem para outro Investidor, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Procedimentos para subscrição e integralização das Cotas

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e a Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Procedimentos para subscrição e integralização das Cotas”, na página 42 deste Prospecto, respectivamente.

A integralização das Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com o Preço por Cota, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Boletim de Subscrição, conforme aplicável.

Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400.

Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas, a Oferta será encerrada pelos Coordenadores, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, na hipótese de não ter sido subscrita a totalidade das Cotas objeto da Oferta, a Oferta poderá ser concluída pelos Coordenadores, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta e atendidos os critérios estabelecidos para a Distribuição Parcial, nos termos definidos neste Prospecto e no Regulamento.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta até o final do Período de Subscrição, a Oferta será cancelada. Nesta hipótese, o Administrador deverá, imediatamente, (i) devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, ressaltado que tal distribuição de rendimentos será realizada em igualdade de condições para todos os Cotistas do Fundo; e (ii) proceder à liquidação do Fundo.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

**Registro para Distribuição e
Negociação das Cotas**

As Cotas serão registradas para distribuição, no mercado primário por meio do DDA, e para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Não obstante, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização total das Cotas e o encerramento da Oferta.

Taxa de Performance

Taxa de sucesso devida ao Gestor, calculada e paga nos termos do Capítulo XI do Regulamento. **Para mais informações acerca da Taxa de Performance, veja a Seção “Informações Relativas ao Fundo – Taxa de Performance”, na página 61 deste Prospecto Preliminar.**

Taxa de Ingresso

O Fundo não cobrará Taxa de Ingresso dos Cotistas.

Taxa de Saída

O Fundo não cobrará taxa de saída, quando do pagamento de amortização e/ou resgate de Cotas aos Cotistas.

**Alteração das circunstâncias,
revogação ou modificação,
suspensão e cancelamento da
Oferta**

Os Coordenadores poderão requerer à CVM que autorize modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, os Coordenadores poderão modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá, a critério da CVM, ser prorrogado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelos Coordenadores, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, no(s) mesmo(s) veículo(s) utilizado(s) para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do anúncio de retificação que informará sobre

a modificação da Oferta seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. Os Coordenadores deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, os Coordenadores deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor já

tenha aderido à Oferta, a pertinente Instituição Participante da Oferta deverá comunicá-lo a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor não informe por escrito à Instituição Participante da Oferta pertinente sua desistência do Boletim de Subscrição no prazo estipulado acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Boletim de Subscrição e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Boletim de Subscrição.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor realizou sua ordem de investimento, comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Inadequação de investimento

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, na página 66 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, BEM COMO PARA AQUELES QUE NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO. A OFERTA NÃO É DESTINADA A PESSOAS FÍSICAS OU JURÍDICAS ESTRANGEIRAS OU A CLUBES DE INVESTIMENTO.**

Fatores de Risco

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 66 A 82 DESTA PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Informações adicionais

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, aos Coordenadores, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção “Termos e Condições da Oferta – Outras Informações”, na página 50 deste Prospecto Preliminar.

2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA

Administrador, Custodiante e Escriturador **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida das Américas, n.º 3.434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, Rio de Janeiro - RJ

At.: Raphael Magalhães Morgado

Tel.: 21 3514-0000

E-mail: ger2.fundos@oliveiratrust.com.br

Website: www.oliveiratrust.com.br

Coordenador Líder **BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**

Rua Senador Dantas, n.º 105, 37º andar, Rio de Janeiro – RJ

At.: Samir Salun

Tel.: (11) 4298-7000

E-mail: bbi.securitizacao@bb.com.br

Website: www.bb.com.br

Coordenador **RB CAPITAL INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.440, 11º andar, parte, São Paulo - SP

At.: Adalbero Cavalcanti

Tel.: 11 3127 2700

E-mail: Distribuicao@rbcapital.com

Website: <https://www.rbinvestimentos.com/>

Gestor **RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 4.440, 11º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo - SP

At.: Regis Dall’Agnese, James Egan, Marcio Rocha, Guilherme De Luca

Tel.: 11-3127-2887

E-mail: ri@rbcapitalam.com / Marcio.rocha@rbcapitalam.com / Juridico@rbcapital.com

Website: www.rbcapitalam.com

Consultor Imobiliário

**RB CAPITAL REALTY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.440, 11º andar, parte,
Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo – SP

At.: Fernando Costa e Luis Ravasi

Tel.: 11-3127-2841 / 11-3127-2892

E-mail: fernando.costa@rbcapitalam.com /
luis.ravasi@rbcapitalam.com

Website: www.rbcapital.com

Assessor Legal

MADRONA ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº. 3.064, 11º andar, Jardim
Paulistano, CEP 01451-000, São Paulo - SP

At.: Marcelo Cosac

Tel.: (11) 4883-8750

Website: www.madronalaw.com.br

As declarações do Administrador e do Coordenador Líder relativas ao artigo 56 da Instrução CVM 400 encontram-se nos Anexos I e II deste Prospecto.

3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A Oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472 e os termos e condições do Regulamento e do Contrato de Distribuição.

Autorização

A Emissão e a Oferta, o Preço por Cota, dentre outros, foram aprovados, pelo Administrador, em 10 de outubro de 2019, por ato próprio, nos termos do Instrumento de Aprovação.

Fundo

O Fundo foi constituído, pelo Administrador, por meio do Instrumento Particular de Constituição. Em conjunto com a constituição do Fundo, o Administrador aprovou, ainda, o Regulamento, o qual foi alterado pelo Instrumento Particular de Primeira Alteração e pelo Instrumento Particular de Segunda Alteração. O Fundo é regido por seu Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668/93, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Quantidade de Cotas da Oferta

Inicialmente, 1.400.000 (um milhão e quatrocentas mil) de Cotas podendo ser (i) aumentada em virtude Opção de Lote Adicional ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

Opção de Lote Adicional

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 280.000 (duzentas e oitenta mil) Cotas Adicionais, nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com os Coordenadores, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do Procedimento de Alocação de Ordens, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão distribuídas sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores.

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta será cancelada caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Subscrição deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com os Coordenadores, poderão decidir por reduzir o Montante da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Nessa hipótese, o Investidor da Oferta terá a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: **(i)** da totalidade das Cotas objeto da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido preço de integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores

relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador; ou **(ii)** de quantidade de Cotas maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor do que o Montante da Oferta, sendo certo que no caso do subitem (ii) o Investidor da Oferta deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: (a) a quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas; ou (b) a quantidade total de Cotas equivalentes ao valor financeiro das Cotas por ele subscritas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em receber a quantidade total equivalente ao valor financeiro das Cotas subscritas por tal Investidor da Oferta, sendo que, se o Investidor da Oferta tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido preço de integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Adicionalmente, mesmo que tenha ocorrido a captação do Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta. Todos os Investidores da Oferta que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores da Oferta que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese do artigo 31 da Instrução CVM 400 acima prevista, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas.

Para mais informações sobre a distribuição parcial das Cotas, veja a seção “Fatores de Risco - Riscos de Não Distribuição da Quantidade Mínima de Subscrição referente à Oferta”, na página 66 deste Prospecto Preliminar.

Regime de distribuição das Cotas

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta.

Preço por Cota

O Preço por Cota no valor de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, o qual será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação.

Investimento Mínimo e Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo

O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 50 (cinquenta) Cotas, totalizando a importância de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por Investidor.

Não haverá limite máximo de investimento por investidor, respeitado o Montante da Oferta, ficando desde já ressalvado que, de acordo com a Lei nº 9.779/99, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua,

isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o mesmo passará a se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral. Além disso, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Adicionalmente, se a demanda dos Investidores para subscrição das Cotas correspondente às ordens de investimento válidos exceder o total de Cotas objeto da Oferta, o valor de investimento no Fundo por cada Investidor poderá ser inferior ao Investimento Mínimo.

Características, vantagens e restrições das Cotas

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, sendo nominativas e escriturais, e serão registradas em contas individualizadas mantidas pelo Administrador em nome dos respectivos titulares.

As Cotas conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Cota a 1 (um) um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo. Nos termos do artigo 2º da Lei 8.668/93, não é permitido o resgate de Cotas pelo Cotista.

As Cotas do Fundo serão registradas para negociação em mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3.

O titular das Cotas do Fundo não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que adquirir.

Público Alvo da Oferta

A Oferta é destinada aos Investidores.

Não será admitida a aquisição de Cotas por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras ou por clubes de investimento.

Adicionalmente, será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta – Pessoas Vinculadas”, na página 39 deste Prospecto Preliminar.

Serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critério dos Coordenadores, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial e estratégica.

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

Destinação dos Recursos

A totalidade dos recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta, incluindo eventual emissão de Lote Adicional, (após a dedução do Comissionamento e dos demais custos da Oferta, descritos da tabela “Demonstrativo dos Custos da Oferta”, na página 47 deste Prospecto Preliminar), seja em razão da captação do Montante da Oferta ou do Montante Mínimo da Oferta, serão destinados para a aquisição de Ativos, observada a Política de Investimentos do Fundo. Após o encerramento do Período de Investimento, os referidos recursos serão distribuídos entre os Ativos da seguinte forma:

Ativo	Montante (R\$)⁽¹⁾	Percentual em relação ao Montante Total (%)⁽²⁾
Ativos Alvo	126.000.000,00 ⁽³⁾	90 a 95
Ativos de Liquidez	7.000.000,00 ⁽⁴⁾	0 a 5
Outros Ativos	7.000.000,00 ⁽⁵⁾	0 a 5
Total	140.000.000,00	100

⁽¹⁾ Valores estimados, considerando o Montante da Oferta.

⁽²⁾ Percentuais estimados, considerando o Montante da Oferta.

⁽³⁾ Valor estimado, considerando 90% do Montante Total.

⁽⁴⁾ Valor estimado, considerando 5% do Montante Total.

⁽⁵⁾ Valor estimado, considerando 5% do Montante Total.

Durante o Período de Investimento, os recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta (após a dedução do Comissionamento e dos demais custos da Oferta, descritos da tabela “Demonstrativo dos Custos da Oferta”, na página 47 deste Prospecto Preliminar), seja em razão da captação do Montante da Oferta ou do Montante Mínimo da Oferta, poderão ser alocados preponderantemente em Ativos de Liquidez.

Colocação e Procedimento de Distribuição

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação dos Coordenadores, sob regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição, e será realizada com a participação dos Participantes Especiais, convidados a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores, observado o Plano de Distribuição.

Plano de Distribuição

Os Coordenadores, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com o Plano de Distribuição de forma a assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta deverão realizar a distribuição de Cotas conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no § 3º do artigo 33 da Instrução CVM 400, o qual leva em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que as Instituições Participantes da Oferta deverão assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; (ii) o tratamento justo e equitativo aos Investidores; e (iii) que os representantes de venda dos Participantes Especiais, caso venham a ser contratadas pelos Coordenadores recebam previamente exemplar do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelos Coordenadores.

Será realizada a distribuição pública de inicialmente até 1.400.000 (um milhão e quatrocentas mil) de Cotas do Fundo, ao preço unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, e sem considerar (i) a possibilidade de Opção de Lote Adicional e (ii) a possibilidade de Distribuição Parcial, conforme descrito abaixo.

A quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida de Cotas Adicionais em até 20% (vinte por cento), conforme decisão conjunta do Administrador, dos Coordenadores e sugestão do Gestor, conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo §2º, da Instrução CVM 400. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

A Oferta poderá ser encerrada pelos Coordenadores, com distribuição parcial das Cotas desde que tenham sido subscritas e integralizadas Cotas representativas de, no mínimo, o Valor Mínimo da Oferta, portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja subscrição e integralização do Valor Mínimo da Oferta, sendo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pelo Administrador. As Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado no âmbito da Oferta.

Após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização do Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado da Oferta, e anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, a critério dos Coordenadores.

Os Investidores interessados em adquirir Cotas no âmbito da Oferta poderão, quando da assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição de Cotas, condicionar a sua adesão à Oferta desde que seja distribuída **(1)** a totalidade das Cotas ofertadas, ou **(2)** uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, desde que desde que igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta e inferior ao Montante da Oferta. Os Investidores deverão indicar, adicionalmente, caso tenham optado pelo cumprimento da condição constante do item “(2)” anterior, o desejo de adquirir (i) a totalidade das Cotas indicadas no Pedido de Reserva e no Boletim de Subscrição ou (ii) a proporção entre a

quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o término da Oferta, e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter suas ordem de investimento atendida em montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor. Na hipótese de não colocação da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta até o término do Prazo de Subscrição, os Boletins de Subscrição em que tenha sido indicada a opção do item “(1)” acima serão automaticamente cancelados pelas Instituições Participantes da Oferta. Caso os Investidores não façam a indicação acima mencionada na hipótese do item (2) acima, presumir-se-á o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas. Até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao encerramento da Oferta, nos termos do Anúncio de Encerramento da Oferta, caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, os Coordenadores deverão divulgar um comunicado ao mercado informando o montante total das Cotas subscritas e integralizadas até então e informando aos Investidores sobre a data em que será realizada a devolução pelo Administrador dos recursos utilizados para a integralização das Cotas pelos Investidores, observado que referida data não deverá ser posterior ao 5º (quinto) Dia Útil após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta. A devolução dos recursos caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta será realizada na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa realizadas no período, se aplicável, e sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes. Não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos Cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados. Caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, o procedimento a ser adotado para o encerramento da Oferta está previsto abaixo.

Observado o disposto neste Prospecto, a efetiva colocação pública das Cotas somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores.

Os Investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, Pessoas Vinculadas, observado o Investimento Mínimo por Investidor junto a uma única Instituição Participante da Oferta, deverão, necessariamente, indicar no Boletim de Subscrição, conforme o caso, a sua condição de Pessoa Vinculada. As Pessoas Vinculadas não terão suas ordens de subscrição acatadas caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, hipótese em que serão automaticamente cancelados todos e quaisquer pedidos de subscrição de Cotas de Pessoas Vinculadas.

Os investidores interessados na subscrição das Cotas deverão fazê-la perante uma única Instituição Participante da Oferta, mediante a assinatura do Boletim de Subscrição, conforme o caso, sendo certo que a integralização das Cotas alocadas durante o Procedimento de Alocação das Ordens será realizada conforme cronograma da Oferta, de acordo com o Preço de Emissão da Cota.

Caso a totalidade dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, realizados por Investidores não exceda a quantidade de Cotas objeto da Oferta, não haverá rateio, sendo que todos os Investidores que participarem da Oferta serão integralmente atendidos em seus pedidos.

Caso durante o Procedimento de Alocação das Ordens, seja verificado excesso de demanda por Cotas em montante superior ao Montante da Oferta acrescido de Lote Adicional, será realizado rateio proporcional das ordens para subscrição e integralização das Cotas na respectiva data de liquidação financeira, sendo certo que o rateio proporcional será realizado pela B3, que consolidará as informações a respeito do montante a ser subscrito pelos Investidores e aplicará o referido rateio proporcional aos Investidores cujas ordens serão liquidadas junto à B3, informando aos Coordenadores o cálculo do rateio proporcional realizado.

A integralização das Cotas alocadas durante o Procedimento de Alocação das Ordens será realizada na data de liquidação financeira imediatamente posterior ao Procedimento de Alocação das Ordens que foi encerrado, conforme cronograma da Oferta, sendo que as liquidações da ocorrerão exclusivamente de acordo com os procedimentos operacionais da B3. As eventuais liquidações financeiras que venham a ocorrer após a data de liquidação financeira serão realizadas junto ao Administrador do Fundo, na qualidade de escriturador do Fundo, ou qualquer terceiro contratado nos termos do Regulamento para prestar o serviço de escrituração, conforme o caso, em datas a serem definidas pelo Administrador em conjunto com os Coordenadores, devendo os investidores interessados em adquirir tais Cotas remanescentes do Fundo após a data de liquidação financeira contatar diretamente os Coordenadores.

Encerramento da Oferta: Quando da divulgação do Anúncio de Encerramento, os Coordenadores deverão informar o total de Cotas distribuídas e o montante total captado pelo Fundo em razão das Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta e na hipótese de distribuição parcial, informar aos Investidores que condicionaram a sua adesão à Oferta de que fosse distribuída a totalidade das Cotas ofertadas sobre o cancelamento automático dos respectivos Boletins de Subscrição, conforme o caso, e a data em que será realizada a devolução pelo Administrador dos recursos utilizados para a integralização das Cotas pelos Investidores, observado que referida data não deverá ser posterior ao 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos investidores interessados em adquirir as Cotas.

Pessoas Vinculadas

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Consultor Imobiliário, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor, ao Consultor Imobiliário ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Consultor Imobiliário ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor, ao Consultor Imobiliário ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(vi)” acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor, ao Consultor Imobiliário ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto na página 35 deste Prospecto Preliminar.

Procedimento de Alocação de Ordens

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, observado o Investimento Mínimo, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta será atingido.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 67 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

Oferta

Os Investidores interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverão realizar a subscrição de Cotas, mediante a assinatura de um ou mais Boletins de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta. A assinatura de mais de um Boletim de Subscrição resultará na consolidação dos Boletins de Subscrição para fins da quantidade de Cotas objeto de interesse do respectivo Investidor. Os Investidores deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Boletim de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Boletim de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Deverão ser observados pelos Investidores o Investimento Mínimo, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

- (i) fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Boletim de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Boletins de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados;
- (i) cada Investidor, incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no Boletim de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (a) do Montante da Oferta; ou (b) de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, desde que igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta e inferior ao Montante da Oferta, sendo certo que nesse caso o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade das Cotas por ele subscritas ou quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos valores mobiliários por ele subscritos, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter seu Boletim de Subscrição atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo;
- (ii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores serão informados a cada Investidor na data de divulgação do Comunicado de Resultado Final de Alocação (conforme indicado no Cronograma Indicativo da Oferta) pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Boletim de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Boletim de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor da ordem de investimento ou do Boletim de Subscrição;
- (iii) cada Investidor deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (ii) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu Boletim de Subscrição, até as 16:00 horas da Data de Liquidação (conforme indicada no Cronograma Estimado das Etapas da Oferta). Não havendo pagamento pontual, o Boletim de Subscrição será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta; e
- (iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Boletins de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Boletins de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.

Os Boletim de Subscrição serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (iv) acima, e na Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 43 deste Prospecto Preliminar.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA CELEBRAÇÃO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 66 A 82 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE CELEBRAR O BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, (A) EXIGIRÁ A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; (B) EXIGIRÁ A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DA SUBSCRIÇÃO DE COTAS; E/OU (C) ACEITARÁ A APRESENTAÇÃO DE MAIS DE UM BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO POR INVESTIDOR; E (III) (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DA SUBSCRIÇÃO DAS COTAS OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

Disposições da Oferta

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

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 67 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

Alocação e Liquidação da Oferta

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelos Coordenadores, assegurando tratamento aos Investidores da Oferta justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Com base nas informações enviadas pelos Coordenadores, durante o Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores verificarão se: (i) o Montante da Oferta foi atingido; e (ii) houve excesso de demanda; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará aos Coordenadores o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo certo que a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço por Cota, sem prejuízo da possibilidade de os Coordenadores alocarem a referida ordem para outro Investidor, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Procedimentos para subscrição e integralização das Cotas

No ato de subscrição das Cotas, o subscritor deverá assinar (a) o respectivo Boletim de Subscrição, bem como (b) o Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual atestará que teve acesso e realizou a leitura integral dos exemplares do Prospecto e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimentos, da composição da carteira, da Taxa de Administração, da Taxa de Performance, dos riscos associados ao seu investimento no Fundo e da possibilidade de ocorrência de variação e perda no Patrimônio Líquido e, conseqüentemente, de perda, parcial ou total, de seu capital investido.

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação.

A integralização de Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com o Preço por Cota, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Boletim de Subscrição, conforme aplicável.

Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400.

Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas, a Oferta será encerrada pelos Coordenadores, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, na hipótese de não ter sido subscrita a totalidade das Cotas objeto da Oferta, a Oferta poderá ser concluída pelos Coordenadores, desde que atendidos os critérios estabelecidos para a distribuição parcial, nos termos definidos neste Prospecto e no Regulamento.

Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta

Os Coordenadores poderão requerer à CVM que autorize modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, os Coordenadores poderão modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá, a critério da CVM, ser prorrogado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelos Coordenadores, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, no(s) mesmo(s) veículo(s) utilizado(s) para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do anúncio de retificação que informará sobre a modificação da Oferta seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. Os Coordenadores deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua

aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, os Coordenadores deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor já tenha aderido à Oferta, a pertinente Instituição Participante da Oferta deverá comunicá-lo a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor não informe por escrito à Instituição Participante da Oferta pertinente sua desistência do Boletim de Subscrição no prazo estipulado acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Boletim de Subscrição e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Boletim de Subscrição.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Boletim de Subscrição ou realizou sua ordem de investimento, conforme o caso, comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Registro para Distribuição e Negociação das Cotas

As Cotas serão registradas para distribuição, no mercado primário por meio do DDA, e para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Não obstante, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização total das Cotas e o encerramento da Oferta.

Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição estabelece que o cumprimento, por parte dos Coordenadores, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento de determinadas condições precedentes.

Adicionalmente, nos termos do Contrato de Distribuição, o Fundo responderá perante os Coordenadores na ocorrência de determinados fatos, responsabilizando-se pelo pagamento de valores cobrados dessas partes a título de multas, atualizações monetárias e juros.

Como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Cotas objeto da Oferta, os Coordenadores farão jus ao seguinte Comissionamento:

(i) Comissão de Coordenação e Estruturação: a comissão correspondente a 1,00% (um por cento), incidentes sobre o montante total integralizado da Oferta, cujo montante será dividido em duas partes iguais entre os dois Coordenadores;

(ii) Comissão de Distribuição: 2,00% (dois por cento) incidentes sobre o montante total de Cotas efetivamente subscritas e integralizadas;

(iii) Comissão de Distribuição para cada Participante Especial: a Comissão de Distribuição poderá ser repassada, no todo ou em parte, conforme definido pelos Coordenadores, aos Participantes Especiais que aderirem à Oferta, a critério dos Coordenadores. O pagamento da Comissão de Distribuição para cada Participante Especial deverá ser realizado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da datado Encerramento da Oferta.

O pagamento do Comissionamento acima descrito de cada um dos Coordenadores deverá ser feito à vista, em moeda corrente nacional, na data da liquidação financeira da Oferta, via Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente a ser indicada pelos Coordenadores.

O Fundo arcará com o custo de todos os tributos, atuais, incidentes diretamente sobre os pagamentos, comissionamento e reembolso devido às Instituições Participantes da Oferta. O Fundo deverá fazer os pagamentos devidos às Instituições Participantes da Oferta líquidos de deduções e retenções fiscais de qualquer natureza, incluindo-se quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre as operações da espécie da Emissão, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes. Dessa forma, todos os pagamentos devidos às Instituições Participantes da Oferta serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS; e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, de forma que as Instituições Participantes da Oferta recebam suas respectivas remunerações como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).

Caso a Oferta seja cancelada, os valores eventualmente integralizados serão devolvidos aos Investidores na forma definida no Prospecto e, nesta hipótese, a remuneração pelos serviços de distribuição das Cotas, estruturação da Oferta e implantação da Oferta não serão devidos.

Não serão devidos aos Coordenadores, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência deste Contrato, reembolso de custos ou despesas em relação à Oferta, prêmio de sucesso ou qualquer tipo de remuneração que não esteja expressamente prevista neste Contrato.

As Instituições Participantes da Oferta emitirão, individualmente, ao Fundo, recibos das importâncias recebidas, quitando, dessa forma, as operações realizadas.

Caso os custos e despesas inicialmente incorridos na Oferta sejam arcados pelos Coordenadores, tais custos e despesas serão posteriormente reembolsados pelo Fundo, exceto em caso (i) da revogação e/ou da suspensão e/ou cancelamento da Oferta; (ii) da rescisão e/ou resilição involuntária do Contrato de Distribuição; (iii) da não captação do Montante Mínimo da Oferta. Nas hipóteses (i), (ii) e (iii) deste item, o Administrador, em nome do Fundo, deverá reembolsar o Coordenador dos custos e despesas inicialmente incorridos no âmbito da Oferta pelo Coordenador mediante a apresentação dos comprovantes das despesas antecipadas e incorridas, as quais devem ser reembolsadas em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento pelo Administrador de notificação do Coordenador neste sentido.

Da importância recebida a título de Comissionamento, cada uma das Instituições Participantes da Oferta oportunamente emitirá recibo ao Fundo.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores, nos endereços indicados na Seção “Termos e Condições da Oferta - Outras Informações” na página 50 deste Prospecto Preliminar.

Instituições Participantes da Oferta

O processo de distribuição das Cotas do Fundo conta, ainda, sob coordenação dos Coordenadores, com a participação dos Participantes Especiais, vinculados à Oferta por meio da celebração do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

A participação dos Participantes Especiais não prejudicará as obrigações assumidas pelos Coordenadores perante o Fundo nos termos do Contrato de Distribuição, sendo que, os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

Na hipótese de haver descumprimento, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Instituição Participante da Oferta deixará de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo dos Coordenadores, devendo cancelar todas as ordens que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores que com ela tenham realizado ordens sobre o referido cancelamento. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da respectiva ordem, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Boletim de Subscrição.

Demonstrativo dos Custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Volume da Oferta	140.000.000,00	1.400.000,00	
Comissões e Despesas⁽¹⁾	Valor	Custo Unitário por Cota (R\$)	% em Relação ao Montante da Oferta
Comissões da Oferta			
Comissão de Coordenação e Estruturação	1.400.000,00	1,00	1,00%
Comissão de Distribuição	2.800.000,00	2,00	2,00%
Total de Comissões	4.200.000,00	3,00	3,00%
Tributos relativos às Comissões ⁽²⁾	405.300,00	0,29	0,29%
Despesas da Oferta			
Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,23	0,23%
Taxa de Registro e Distribuição na B3	70.515,09	0,05	0,05%
Taxa de Registro na ANBIMA	6.177,40	0,01	0,01%
Assessor Legal	125.000,00	0,09	0,09%
Outras despesas	40.000,00	0,03	0,03%
Total de Despesas	559.006,85	0,40	0,40%
Total de Comissões, Tributos e Despesas	5.164.306,85	3,69	3,69%

⁽¹⁾ Valores arredondados e estimados, calculados com base em dados de 13 de dezembro de 2019, considerando o Montante da Oferta, sem considerar eventual exercício da opção de Lote Adicional.

⁽²⁾ Valores arredondados e estimados, sendo que as alíquotas poderão ser diferentes a depender da praça da Instituição Participante da Oferta.

Cronograma Indicativo da Oferta

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta junto à CVM	11/10/2019
2	Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	13/01/2020
3	Obtenção do Registro da Oferta	24/01/2020
4	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	27/01/2020
5	Início do Período de Subscrição e de recebimento dos Boletins de Subscrição pelos Investidores	27/01/2020
6	Encerramento do Período de Subscrição e de recebimento dos Boletins de Subscrição pelos Investidores	14/02/2020
7	Procedimento de Alocação de Ordens	17/02/2020
8	Data de Divulgação do Comunicado de Resultado Final da Alocação	19/02/2020
9	Data de Liquidação	20/02/2020
10	Divulgação do Anúncio de Encerramento	21/02/2020

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

⁽²⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja as seções “3. Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 43 deste Prospecto.

Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio da disponibilização de documentos na rede mundial de computadores, na página do Administrador, dos Coordenadores, da CVM e da B3, nos endereços indicados abaixo.

Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade do Fundo foi elaborado no mês de outubro de 2019, pelo Gestor. O Estudo de Viabilidade encontra-se anexo ao presente Prospecto como Anexo III.

As análises do Estudo de Viabilidade foram baseadas nas projeções de resultado do investimento de parte dos recursos provenientes da Oferta na aquisição de participação em Ativos. Para isso, foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, desempenho histórico, situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. O Gestor não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

Antes de subscrever as Cotas do Fundo, os potenciais Investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos neste Prospecto, em especial o fator de risco veja a seção “Fatores de Risco - O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor”, na página 82 deste Prospecto.

O Fundo não busca um objetivo de retorno determinado.

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

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, às exigências da Instrução CVM 472, e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores, tais como descritos no Estudo de Viabilidade constante no Anexo III a este Prospecto.

Potenciais investidores devem observar que as premissas, estimativas e expectativas incluídas no Estudo Viabilidade e neste Prospecto refletem determinadas premissas, análises e estimativas dos Ativos. As premissas utilizadas no Estudo de Viabilidade e neste Prospecto não foram verificadas de maneira independente pelos auditores do Fundo.

Outras informações

Para mais esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para consulta às cópias deste Prospecto Preliminar, ao qual o Regulamento está anexo, ou do Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador ou dos Coordenadores, nos endereços e/ou websites indicados abaixo, conforme o caso:

Administrador

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida das Américas, n.º 3.434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, Rio de Janeiro - RJ

At.: Raphael Magalhães Morgado

Tel.: 21 3514-0000

E-mail: ger2.fundos@oliveiratrust.com.br

Website: www.oliveiratrust.com.br (para acessar o Prospecto, neste website clicar em “Fundos”, depois clicar em “Rb Capital Desenvolvimento imobiliário IV Fundo de Investimento imobiliário - FII” e, então, clicar em “Prospecto”)

Coordenador Líder

BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Rua Senador Dantas, nº 105, 37º andar, Rio de Janeiro – RJ

At.: Samir Salun

Tel.: (11) 4298-7000

E-mail: bbi.securitizacao@bb.com.br

Website: www.bb.com.br/ofertapublica (neste site acessar “FII RB Capital Desenvolvimento Residencial IV” > “Leia o Prospecto Preliminar”)

Coordenador

RB CAPITAL INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.440, 11º andar, parte, São Paulo - SP

At.: Adalbero Cavalcanti

Tel.: 11 3127 2700

E-mail: Distribuicao@rbcapital.com

Website: <https://www.rbinvestimentos.com/> (neste site clicar em “Ofertas Públicas” > “Ofertas em Andamento” > “RB Capital Desenvolvimento Residencial FII” > “Prospecto Preliminar”)

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar

Rio de Janeiro - RJ

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares

São Paulo – SP

Website: www.cvm.gov.br (neste site acessar > “Informações de Regulados - Ofertas Públicas” > “Ofertas de Distribuição” > “Ofertas Registradas ou Dispensadas > selecionar “2019” > “Quotas de Fundo Imobiliário” > “RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo De Investimento Imobiliário – FII” > “Prospecto Preliminar da Primeira Emissão”)

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antônio Prado, nº 48

São Paulo - SP

Website: www.b3.com.br (neste site acessar > Produtos e Serviços > Soluções para Emissores > Ofertas públicas / Saiba mais > Ofertas em andamento > Fundos > “Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII - 1ª Emissão” e, então, localizar o documento requerido)

O Aviso ao Mercado divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, está disponível aos interessados e pode ser obtido eletronicamente nas seguintes páginas da rede mundial de computadores, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400:

- (i) Administrador: www.oliveiratrust.com.br/sites/fundos/ (neste site selecionar “RB Capital Desenvolvimento Residencial IV FII” e, então, localizar o documento requerido)
- (ii) Coordenador Líder: www.bb.com.br/ofertapublica (neste site acessar “FII RB Capital Desenvolvimento Residencial IV” e, então, clicar em “Leia o Aviso ao Mercado”)
- (iii) Coordenador: www.rbinvestimentos.com/ (neste site clicar em “Ofertas Públicas” > “Ofertas em Andamento” > “RB Capital Desenvolvimento Residencial FII” > “Aviso ao Mercado”)
- (iv) CVM: <http://www.cvm.gov.br> (neste site acessar > Fundos > Fundos de Investimento Registrados > RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo de Investimento Imobiliário – FII e, então, localizar o documento requerido); e
- (v) B3: <http://www.b3.com.br> (neste site acessar > Produtos e Serviços > Soluções para Emissores > Ofertas públicas / Saiba mais > Ofertas em andamento > Fundos > “Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII - 1ª Emissão” e, então, localizar o documento requerido).

O Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, quando de sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM, nos seguintes websites:

- (i) Administrador: www.oliveiratrust.com.br/sites/fundos/ (neste site selecionar “RB Capital Desenvolvimento Residencial IV FII” e, então, localizar o documento requerido);
- (ii) Coordenador Líder: www.bb.com.br/ofertapublica (neste site acessar “FII RB Capital Desenvolvimento Residencial IV” e, então, clicar em “Leia o Anúncio de Início” ou em “Leia o Anúncio de Encerramento”, conforme o caso)
- (iii) Coordenador: www.rbinvestimentos.com/; (neste site clicar em “Ofertas Públicas” > “Ofertas em Andamento” > “RB Capital Desenvolvimento Residencial FII” > “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”)
- (iv) CVM: <http://www.cvm.gov.br> (neste site acessar > Fundos > Fundos de Investimento Registrados > RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo de Investimento Imobiliário – FII e, então, localizar o documento requerido); e
- (v) B3: <http://www.b3.com.br> (neste site acessar > Produtos e Serviços > Soluções para Emissores > Ofertas públicas / Saiba mais > Ofertas em andamento > Fundos > “Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII - 1ª Emissão” e, então, localizar o documento requerido).

4. SUMÁRIO DO FUNDO

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO FORMULÁRIO ANUAL E REGULAMENTO, LEIA-OS ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

BASE LEGAL E PRAZO DE DURAÇÃO

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, bem como regido pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM 472, pelo Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, com prazo de duração de 72 (setenta e dois) meses, contados a partir da data da primeira integralização de cotas do Fundo.

PÚBLICO ALVO

O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo em ativos imobiliários.

É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494.

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO

O objetivo do Fundo é gerar retorno aos Cotistas por meio do investimento, direto ou indireto, em Ativos.

A Carteira poderá ser composta pelos ativos listados abaixo, observados os termos e condições do Regulamento:

- (i) Ativos Alvo;
- (ii) Ativos de Liquidez; e
- (iii) Outros Ativos.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

A totalidade dos recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta, incluindo eventual emissão de Lote Adicional, (após a dedução do Comissionamento e dos demais custos da Oferta, descritos da tabela “Demonstrativo dos Custos da Oferta”, na página 47 deste Prospecto Preliminar), seja em razão da captação do Montante da Oferta ou do Montante Mínimo da Oferta, serão destinados para a aquisição de Ativos, observada a Política de Investimentos do Fundo. Após o encerramento do Período de Investimento, os referidos recursos serão distribuídos entre os Ativos da seguinte forma:

Ativo	Montante (R\$) ¹	Percentual em relação ao Montante Total (%) ²
Ativos Alvo	126.000.000,00 ³	90 a 95
Ativos de Liquidez	7.000.000,00 ⁴	0 a 5
Outros Ativos	7.000.000,00 ⁵	0 a 5
Total	140.000.000,00	100

¹ Valores estimados considerando o Montante da Oferta.

² Percentuais estimados, considerando o Montante da Oferta.

³ Valor estimado, considerando 90% do Montante Total

⁴ Valor estimado, considerando 5% do Montante Total

⁵ Valor estimado, considerando 5% do Montante Total.

Durante o Período de Investimento, os recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta (após a dedução do Comissionamento e dos demais custos da Oferta, descritos na tabela “Demonstrativo dos Custos da Oferta”, na página 47 deste Prospecto Preliminar), seja em razão da captação do Montante da Oferta ou do Montante Mínimo da Oferta, poderão ser alocados preponderantemente em Ativos de Liquidez.

O Período de Investimento do Fundo, observada sua Política de Investimento e o limite estabelecido no Regulamento será de 24 (vinte e quatro) meses contados da primeira data de integralização das Cotas da 1ª emissão do Fundo.

Para o fim de verificação do percentual acima, deverão ser somados aos Ativos Alvo os seguintes valores, ainda que investidos em Outros Ativos e/ou Ativos de Liquidez: (i) destinados ao pagamento de despesas do Fundo desde que limitado a 5% (cinco) do Patrimônio Líquido; (ii) decorrentes de operações de desinvestimento: enquanto vinculados a garantias dadas ao comprador do ativo desinvestido, conforme aplicável; (iii) aplicados em títulos públicos com o objetivo de constituição de garantia junto a instituições financeiras oficiais, conforme aplicável; (iv) decorrentes da integralização de Cotas e ainda não alocados nos Ativos Alvo; e (v) já comprometidos em Empreendimentos Imobiliários contratados.

A diversificação do Patrimônio Líquido do Fundo será definida pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555 e ao Administrador e ao Gestor serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento estabelecidas na referida Instrução, observadas as exceções previstas no §6º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

Conforme disposto no Regulamento, entende-se por Ativos Alvo (i) as Participações Societárias que sejam de titularidade do Fundo, (ii) outras formas de participações detidas diretamente e/ou indiretamente pelo Fundo nos Empreendimentos Imobiliários, através das Sociedades Investidas, (iii) os Empreendimentos Imobiliários e (iii) outros títulos ou valores mobiliários que tenham por finalidade o financiamento dos Empreendimentos Imobiliários; em quaisquer casos, observados os Critérios de Elegibilidade aplicáveis.

O investimento do Fundo nas Sociedades Investidas está condicionado à observância cumulativa dos Critérios de Elegibilidade das Sociedades Investidas, segundo os quais referidas sociedades devem:

- (i) caso destinadas a investimento direto pelo Fundo, serem sociedades por ações de capital fechado ou sociedades limitadas devidamente organizadas, constituídas e existentes de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- (ii) caso destinadas a investimento indireto pelo Fundo, por meio de Sociedades Investidas que atendam ao disposto no inciso (i) acima, ser sociedades por ações de capital fechado, sociedades limitadas, consórcios ou sociedades em conta de participação, devidamente organizadas, constituídas e existentes de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- (iii) serem controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo ou contar com participação de representantes do Fundo na composição da diretoria da Sociedade Investida; e
- (iv) ter como objeto social o investimento (a) em outras Sociedades Investidas; e/ou (b) em Empreendimentos Imobiliários.

O Gestor poderá indicar um ou mais membros para ocuparem posições na administração das Sociedades Investidas que venham a ser objeto de investimento pelo Fundo e, portanto, o Fundo poderá adquirir participação nas Sociedades Investidas em que membros do Gestor e/ou de qualquer empresa ligada ao Gestor, façam parte da diretoria, conselhos de administração, consultivo ou fiscal.

A observância, verificação e validação dos Critérios de Elegibilidade das Sociedades Investidas serão de responsabilidade do Gestor, sem prejuízo da obrigação de comprovação pelo Gestor ao Administrador do atendimento a tais critérios, na forma prevista no Regulamento.

Os Empreendimentos Imobiliários a serem objeto de investimento direto e/ou indireto por parte do Fundo e/ou direto ou indireto por parte das Sociedades Investidas deverão observar cumulativamente os Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários, a seguir descritos:

(i) Concentração Regional: Os Empreendimentos Imobiliários deverão ser localizados exclusivamente na Cidade de São Paulo e respectiva região metropolitana, sem limite de concentração;

(ii) Exposição dos Empreendimentos Imobiliários: O investimento total em um único Empreendimento Imobiliário objeto de investimento pelo Fundo não deverá exceder o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) do Patrimônio Líquido ou o montante de R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), o que for maior, alocado em um único projeto; e

(iii) Exposição dos Incorporadores: O Fundo não poderá ter mais do que (a) 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido exposto contra um mesmo incorporador, individualmente; e (b) 75% (setenta e cinco por cento) do Patrimônio Líquido exposto contra os 02 (dois) incorporadores contra os quais o Fundo detenha maior exposição, considerados em conjunto. Para fins do disposto neste inciso, a "exposição" do Fundo contra um incorporador é apurada pela somatória da exposição do Fundo contra o respectivo incorporador em cada Empreendimento Imobiliário no qual o incorporador detenha participação. Por sua vez, a exposição do Fundo contra cada incorporador em cada Empreendimento Imobiliário é apurada pelo produto entre (x) o montante que o Fundo investiu e ainda tem expectativa de investir no Empreendimento Imobiliário, de acordo com os compromissos firmados no âmbito do desenvolvimento do respectivo Empreendimento Imobiliário; e (y) a razão entre a participação do incorporador contra o qual o Fundo está exposto no Empreendimento Imobiliário e a participação da totalidade dos Parceiros no mesmo Empreendimento Imobiliário. Para fins do disposto neste inciso, exclusivamente, o Fundo não será considerado desenquadrado em relação aos percentuais mencionados neste inciso, caso durante o Período de Investimento ou qualquer momento após ocorra operação societária que resulte no desenquadramento passivo do Fundo, inclusive, mas não se limitando, em decorrência da aquisição de um incorporador por outro incorporador ou a fusão entre 2 (dois) ou mais incorporadores; e

(iv) Exposição dos Empreendimentos Imobiliários por preço unitário: (a) até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido poderá ser investido em Imóveis Faixa Preço III; (b) no mínimo 40% (quarenta por cento) do Patrimônio Líquido poderá ser investido em Imóveis Faixa Preço II; e (c) até 15% (quinze por cento) do Patrimônio Líquido poderá ser investido em Imóveis Faixa Preço I.

(v) Co-investimento RB Capital: Os Ativos Alvo deverão ser objeto de co-investimento, direto ou indireto, pelo Gestor, por si próprio, por meio de uma Pessoa Ligada, por meio de outros fundos por ele administrados e/ou geridos, no montante equivalente a pelo menos 5% (cinco por cento) do valor total a ser investido pelo Fundo, podendo ser via investimento em cotas do Fundo ou de forma direta em um ou mais Ativos Alvo, podendo, inclusive ser de forma desproporcional ao investimento realizado pelo Fundo nos Ativos Alvo.

A observância, verificação e validação dos Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários será de responsabilidade do Gestor e deverá ser feita na data de aquisição do respectivo Ativo Alvo pelo Fundo, sem prejuízo da obrigação de comprovação ao Administrador do atendimento a tais critérios, na forma prevista no Regulamento.

Os montantes decorrentes de integralizações de Cotas ainda não aplicados em Ativos Alvo serão considerados para fins de mensuração dos Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários, sendo certo que os valores mencionados acima serão considerados *pro rata* enquanto houver dinheiro em caixa do Fundo.

Outros Ativos e Ativos de Liquidez

A parcela do Patrimônio Líquido do Fundo que não for investida nos Ativos Alvo será alocada em Outros Ativos e/ou Ativos de Liquidez.

O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, por si próprio, por meio de Pessoa Ligada ou por outros fundos por ele administrados e/ou geridos, co-investir nos Ativos Alvo junto ao Fundo no montante equivalente a pelo menos 5% (cinco por cento) do valor total a ser investido pelo Fundo, por meio de integralizações de Cotas do Fundo e/ou por meio do investimento direto em um ou mais Ativos Alvos, podendo referido co-investimento ser realizado de forma desproporcional entre os Ativos Alvo.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Fundo na implantação da política de investimento descrita no Regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos integrantes da Carteira, conforme aplicável, não podendo o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário e/ou os membros do Comitê de Investimentos, em hipótese alguma, serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos da Carteira ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas.

Observado o previsto no Regulamento, o Fundo investirá nos Ativos Alvo, bem como poderá adquirir Outros Ativos e Ativos de Liquidez de emissão de um único emissor, sendo que, além do disposto no Regulamento, não existirão quaisquer outros critérios de concentração e/ou diversificação para os investimentos do Fundo. O disposto neste artigo implicará em risco de concentração dos investimentos do Fundo e em risco de pouca liquidez para o Fundo, o que poderá, eventualmente, acarretar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, tendo em vista, principalmente, que os resultados do Fundo poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso de poucos Empreendimentos Imobiliários e da venda dos Imóveis pelas empresas contratadas pelas Sociedades Investidas para este fim.

As receitas auferidas pelo Fundo, em decorrência de seus investimentos nos Ativos integrantes da Carteira, serão incorporadas ao Patrimônio do Fundo e serão consideradas para fins de pagamento de (i) obrigações e despesas operacionais do Fundo, (ii) tributos devidos com relação às operações do Fundo, se for o caso, e/ou (iii) distribuição de lucros e/ou parcelas de amortização e/ou resgate devidas aos Cotistas, observados os procedimentos descritos no Regulamento.

O Fundo não poderá operar no mercado de derivativos.

Os Parceiros poderão, isoladamente ou em conjunto com pessoas a eles ligadas, nos termos da regulamentação específica, adquirir Cotas até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo, observado o disposto no Regulamento.

Os Imóveis, bens e direitos a serem adquiridos indiretamente pelo Fundo, através dos Ativos Alvo, deverão ser objeto de Laudo de Avaliação a ser realizado periodicamente, em observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor.

A política de investimento somente poderá ser alterada em casos excepcionais, mediante aprovação prévia da Assembleia Geral, observado o quórum de deliberação estabelecido no Capítulo VII do Regulamento.

O Fundo poderá investir, direta ou indiretamente, em Empreendimentos Imobiliários e/ou Imóveis gravados com ônus reais.

Conforme disposto nos Capítulos XVI e XIX do Regulamento, o Fundo poderá investir em Ativos com Conflito de Interesses, cujo investimento será devidamente aprovado por Assembleia Geral prévia e específica, nos termos dos Capítulos VII e XVI do Regulamento e da regulamentação em vigor.

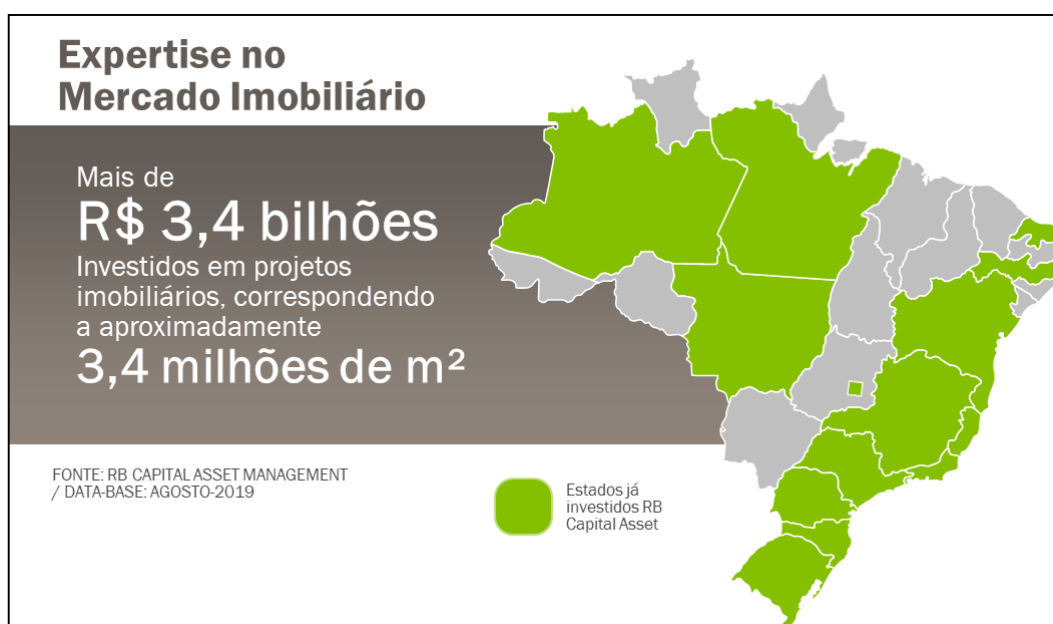
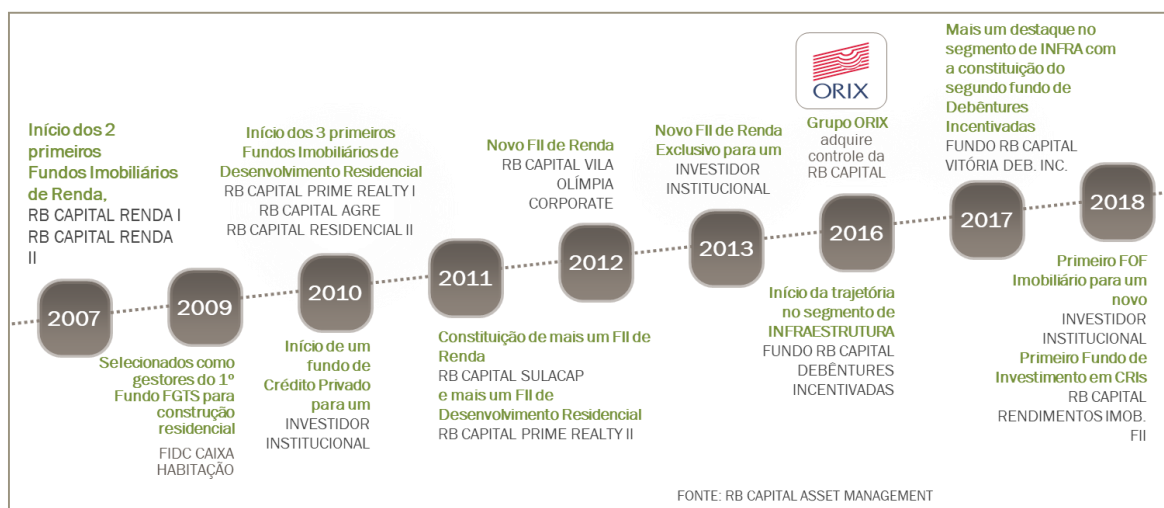
Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas ao objetivo do Fundo, à Política de Investimento, à composição da Carteira e aos fatores de risco diversos aos quais o Fundo e os Cotistas estão sujeitos.

ADMINISTRADOR

O Fundo é administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificada, a qual se destaca no mercado de serviços fiduciários desde 1995, detendo posição expressiva nos serviços de administração de fundos.

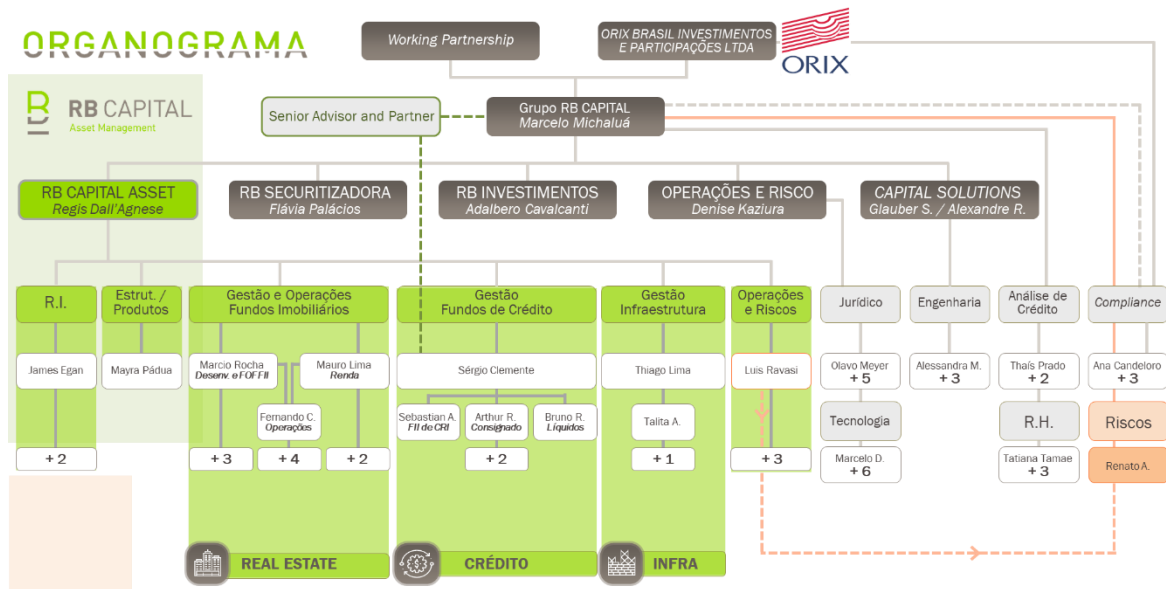
GESTOR

O Administrador, na qualidade de representante legal do Fundo, contratou, para a prestar serviços de gestão do Fundo, a RB Capital Asset Management Ltda., acima qualificada, nos termos da regulamentação aplicável, do Regulamento e do Contrato de Gestão, cujas atribuições estão definidas no item 6.4 do Regulamento.





Fonte: RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT



CONSULTOR IMOBILIÁRIO

O Administrador, na qualidade de representante legal do Fundo, contratou o RB Capital Realty Investimentos Imobiliários Ltda., conforme qualificada acima, sociedade integrante do grupo RB Capital, controlada pelo Grupo Orix, nos termos da regulamentação aplicável, do Regulamento e do Contrato de Consultoria.

COORDENADORES

Coordenador:

Coordenador Líder:

A instituição intermediária líder da Operação é o BB-Banco de Investimentos S.A., o qual presta assessoria a seus clientes para a captação de recursos, por meio da coordenação, colocação e distribuição de ativos nos mercados de renda fixa e variável, como ações, debêntures, notas promissórias, certificados de potencial adicional de construção, certificados de recebíveis do agronegócio, certificados de recebíveis imobiliários, fundos de investimento em direitos creditórios, fundos de investimento imobiliários e *bonds*. Oferece ainda soluções para financiamento via *project finance* e transações estratégicas em fusões, aquisições e *private equity*.

Coordenador:

Também figurará na qualidade de coordenador da Oferta a RB Capital Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada, integrante do grupo RB Capital, a qual atua como uma distribuidora de títulos e valores mobiliários e, por se tratar de uma empresa independente, possui autonomia na distribuição de produtos, sejam eles de terceiros ou originados e estruturados pelo Grupo RB Capital, permitindo acesso a diversas instituições financeiras do mercado de capitais. Dentre os principais produtos distribuídos, destacam-se: fundos de investimento, fundos de investimento imobiliário, renda fixa bancária e privada. As atividades do Coordenador são segmentadas por canal de distribuição, incluindo fundos de pensão, *family offices*, *private banks* e *asset managers* independentes ou ligados a grandes instituições.

COMITÊ DE INVESTIMENTOS

O Comitê de Investimentos será composto por 3 (três) membros, sendo 1 (um) membro eleito pelo Consultor Imobiliário e 2 (dois) membros eleitos pelo Gestor, devendo ser formado por pessoas de notório conhecimento e de ilibada reputação, podendo ser eleitos, inclusive, funcionários, diretores e representantes do Gestor e do Consultor Imobiliário. Seus membros terão mandato de 02 (dois) anos, permitida a reeleição, podendo, ainda, renunciar ao cargo ou ser substituídos a qualquer tempo por aqueles que os elegeram.

São atribuições do Comitê de Investimentos:

- (i) discutir metas e diretrizes de investimento, reinvestimento e desinvestimento do Fundo em Ativos Alvo; e
- (ii) deliberar sobre os projetos e propostas de investimento, reinvestimento e desinvestimento do Fundo em Ativos Alvo, conforme submetidos à apreciação do Comitê de Investimentos pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário, regulando as seguintes matérias, dentre outras: (a) aquisição, alienação e permuta dos Ativos Alvo; (b) emissão de ações, quotas e outros valores mobiliários pelas Sociedades Investidas; (c) redução do capital social das Sociedades Investidas; (d) despesas relativas à viabilização ou otimização dos investimentos do Fundo em Ativos Alvo; (e) determinação de auditor independente que realizará a auditoria das Sociedades Investidas; (f) definição de Empreendimentos Imobiliários a serem investidos; e (g) aprovação de Parceiros.

O Comitê de Investimentos se reunirá mediante convocação por escrito enviada pelo Gestor ou pelo Consultor Imobiliário, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, por qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelos membros do Comitê de Investimentos seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento e correio eletrônico (e-mail) com confirmação de leitura, sendo a convocação dispensada quando estiverem presentes à reunião todos os membros do Comitê de Investimentos.

Os membros do Comitê de Investimentos não serão remunerados pelo Fundo.

O Comitê de Investimentos poderá se reunir pessoalmente ou através de conferência telefônica, vídeo conferência ou outro meio semelhante, sendo válidas as deliberações manifestadas por tais meios e/ou via correio eletrônico. As reuniões do Comitê de Investimentos serão validamente instaladas com a presença de todos os membros. Cada membro do Comitê de Investimentos terá direito a 1 (um) voto nas deliberações do Comitê de Investimentos, sendo que as decisões serão fundamentadas e tomadas em reunião por maioria simples de votos dos membros presentes.

Terão qualidade para comparecer e votar nas reuniões do Comitê de Investimentos os seus membros, bem como seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos. Na hipótese de exercício do direito de voto por meio de procuradores legalmente constituídos, os respectivos instrumentos de mandato, devidamente formalizados em observância à legislação vigente, deverão prever orientação específica acerca dos votos a serem proferidos com relação a cada uma das matérias a serem apreciadas pelo Comitê de Investimentos.

Das reuniões do Comitê de Investimentos serão lavradas atas pelos membros eleitos pelo Gestor, as quais serão assinadas pelos membros nelas presentes, cabendo ao Administrador arquivar as atas de cada reunião do Comitê de Investimentos até o encerramento do Fundo.

A existência do Comitê de Investimentos não exime o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário e/ou o Custodiante de suas responsabilidades sobre as operações da Carteira.

Os membros do Comitê de Investimentos deverão informar imediatamente ao Administrador, e este deverá informar aos Cotistas em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que receber a informação do membro do Comitê de Investimentos, qualquer situação que coloque o respectivo membro do Comitê de Investimentos, potencial ou efetivamente, em situação de conflito de interesses com o Fundo.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Será devida pelo Fundo a Taxa de Administração, correspondente à somatória da remuneração do Administrador, Gestor, do Agente de Controladoria e do Consultor Imobiliário, equivalente a 2,00% (dois por cento) à razão de 1/12 avos incidente sobre o Patrimônio Líquido caso as cotas de emissão do Fundo não componham índice de mercado ou sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso as cotas de emissão do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas de emissão do Fundo e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas de emissão do Fundo, conforme descrito nos artigos abaixo.

A Taxa de Administração será provisionada diariamente, por Dia Útil, e será paga mensalmente, sendo o primeiro pagamento devido no último dia do mês em que ocorrer a integralização das Cotas e os demais pagamentos no último dia dos meses subsequentes. O Fundo poderá pagar as remunerações diretamente aos prestadores de serviços.

A Taxa de Administração é composta pelos seguintes valores:

Despesas - PL R\$140.000.000	Alíquota (%) a.a.	Valores (R\$)*	Piso R\$ (anual)**
TOTAL	2,000%	R\$2.800.000,00	R\$210.000,00
Administrador	0,120%	R\$168.000,00	R\$138.000,00
Custodiante	0,030%	R\$42.000,00	R\$36.000,00
Controladoria	0,035%	R\$49.000,00	R\$36.000,00
Gestor	0,908%	R\$1.270.500,00	R\$-
Consultor Imobiliário	0,908%	R\$1.270.500,00	R\$-

* Valores considerando o Patrimônio Líquido de R\$140.000.000,00

** Independentemente do Patrimônio Líquido

Remuneração do Administrador

A remuneração do Administrador, em virtude da prestação dos serviços de administração do Fundo corresponderá ao montante equivalente a: (i) 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido caso as cotas de emissão do Fundo não componham índice de mercado; ou (ii) 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso as cotas de emissão do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas de emissão do Fundo e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas de emissão do Fundo; considerando em quaisquer dos casos um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

O valor mínimo da remuneração do Administrador em virtude da prestação dos serviços de administração do Fundo será de R\$11.500,00 (onze mil e quinhentos reais) mensais.

O Administrador fará jus, ainda, a uma remuneração em virtude dos serviços de escrituração equivalente a R\$1,40 (um real e quarenta centavos) por Cotista, limitado a R\$3.000,00 (três mil reais) mensais.

Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal ou Assembleia Geral será devida ao Administrador, uma remuneração adicional equivalente a R\$600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais atividades, que deverá ser paga em até 5 (cinco) dias após a comprovação da entrega, pelo Administrador, de relatório de horas enviado aos Cotistas.

Os valores pagos a título de remuneração do Administrador serão deduzidos da Taxa de Administração prevista neste Prospecto.

Remuneração do Custodiante

A remuneração do Custodiante, na prestação dos serviços de custódia dos Ativos do Fundo corresponderá ao montante equivalente a: (i) 0,030% (trinta milésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido caso as cotas de emissão do Fundo não componham índice de mercado; ou (ii) 0,030% (trinta milésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso as cotas de emissão do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas de emissão do Fundo e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas de emissão do Fundo; considerando em quaisquer dos casos um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

O valor mínimo da remuneração do Custodiante em virtude da prestação dos serviços de custódia será de R\$3.000,00 (três mil reais) mensais.

A remuneração do Custodiante será acrescida de (i) R\$450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) mensais por cada (a) Participação Societária, ou (b) outras formas de participações detidas direta e/ou indiretamente pelo Fundo nos Empreendimentos Imobiliários adicional à primeira; e/ou R\$50,00 (cinquenta reais) mensais por cada Empreendimento Imobiliário adicional ao primeiro; em qualquer caso, limitada ao valor total de R\$2.000,00 (dois mil reais).

Os valores pagos a título de remuneração do Custodiante serão pagos diretamente pelo Fundo.

Remuneração do Agente de Controladoria

A remuneração do Agente de Controladoria, na prestação dos serviços de controladoria dos Ativos do Fundo corresponderá ao montante equivalente a 0,035% (trinta e cinco milésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido caso as cotas de emissão do Fundo não componham índice de mercado, ou incidente sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso as cotas de emissão do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas de emissão do Fundo e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas de emissão do Fundo; considerando em quaisquer dos casos um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

O valor mínimo da remuneração do Agente de Controladoria em virtude da prestação dos serviços de controladoria dos Ativos será equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais).

Os valores pagos a título de remuneração do Agente de Controladoria serão deduzidos da Taxa de Administração prevista neste Prospecto.

Remuneração do Gestor e do Consultor Imobiliário

A remuneração do Gestor e do Consultor Imobiliário, na prestação dos serviços descritos neste Regulamento, corresponderá à Taxa de Administração, deduzidas as remunerações do Administrador, do Agente de Controladoria e do Custodiante, na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada.

Excepcionalmente, nos 12 (doze) primeiros meses de duração do Fundo, a remuneração devida ao Gestor e ao Consultor Imobiliário será equivalente à apenas 50% (cinquenta por cento) do montante descrito no item acima, sendo o excedente revertido ao Fundo.

Da Correção monetária e do *gross-up* dos impostos serão acrescidos mensalmente às remunerações previstas neste capítulo os tributos incidentes (ISS, PIS, COFINS, CSLL e IRRF e outros que porventura venham a incidir) nas alíquotas vigentes nas respectivas datas de pagamento.

Os montantes de valores em reais previstos acima, serão atualizados pela variação positiva do IGP-M anualmente a contar de 1º (primeiro) de outubro de 2021.

TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA

Não há cobrança de taxa de ingresso e taxa de saída dos Cotistas.

TAXA DE PERFORMANCE

Além da remuneração do Gestor, conforme descrito acima, será devida uma Taxa de Performance ao Gestor, em valor correspondente ao percentual de 20% (vinte por cento) do valor que exceder a Remuneração Base, a ser provisionada mensalmente e paga (i) em até 2 (dois) Dia Úteis após a realização de cada amortização de Cotas; ou (ii) na data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro, que será calculada da seguinte forma:

(i) até que os Cotistas recebam, por meio do pagamento de amortizações parciais e/ou total das Cotas e de rendimentos, valores a qualquer título que correspondam ao preço de integralização das Cotas acrescido da Remuneração Base, o Gestor não fará jus a qualquer recebimento de Taxa de Performance; e

(ii) após cumpridos os requisitos descritos no inciso (i) acima, quaisquer distribuições de recursos pelo Fundo observarão a seguinte proporção: (a) 80% (oitenta por cento) serão entregues aos Cotistas, a título de amortização de Cotas ou distribuição de rendimentos, e (b) 20% (vinte por cento) serão entregues ao Gestor a título de pagamento de Taxa de Performance.

Para fins do disposto no inciso (i) acima, quaisquer valores pagos aos Cotistas a título de amortização de suas Cotas e distribuição de rendimentos, ao longo do prazo de duração do Fundo, deverão ser atualizados pela Remuneração Base, desde a data do seu efetivo pagamento aos Cotistas até a data de apuração da Taxa de Performance.

A Taxa de Performance será devida ao Gestor, mesmo na hipótese deste vir a ser substituído e/ou destituído. No entanto, em caso de substituição e/ou destituição do Gestor, o Gestor receberá a Taxa de Performance proporcional aos Ativos Alvo que façam parte do Patrimônio Líquido do Fundo e que tenham sido adquiridos pelo Fundo por indicação do Gestor.

SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E/OU DO GESTOR

O Administrador e o Gestor serão substituídos em caso de destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de renúncia de suas respectivas funções ou do respectivo descredenciamento pela CVM.

A destituição do Administrador e/ou do Gestor pela Assembleia Geral de Cotistas obedecerá às regras de convocação, quórum de deliberação e demais condições previstas no Capítulo 6 do Regulamento.

Na hipótese de descredenciamento pela CVM, esta deverá nomear Administrador e/ou Gestor, conforme o caso, temporário até a eleição de nova instituição.

O Administrador e o Gestor poderão renunciar à administração do Fundo e à gestão da Carteira, respectivamente, mediante notificação, por escrito, endereçada a cada Cotista e à CVM, com antecedência de, no mínimo, 90 (noventa) dias. Na hipótese de renúncia do Administrador, este deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto ou para deliberar sobre a liquidação do Fundo. Na hipótese de renúncia do Gestor, o Administrador deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto ou para deliberar sobre a liquidação do Fundo. Independentemente do disposto acima, (i) na hipótese de renúncia do Administrador, o Administrador continuará obrigado a prestar os serviços de administração do Fundo até a sua efetiva substituição e até ser averbada, no cartório de registro

de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos, devendo o Administrador receber a Taxa de Administração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos do Regulamento; e (ii) na hipótese de renúncia do Gestor, o Gestor continuará obrigado a prestar os serviços de gestão da Carteira até a sua efetiva substituição, devendo o Gestor receber a (a) remuneração do Gestor correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos do Regulamento, de forma pro rata die, se necessário; e (b) a Taxa de Performance calculada e paga nos termos do Regulamento.

Caso as Assembleias Gerais de Cotistas indicada acima (i) não nomeiem instituição habilitada para substituir o Administrador ou o Gestor, conforme aplicável, ou (ii) não obtenham quórum suficiente para deliberar sobre a substituição do Administrador ou do Gestor, conforme aplicável, ou, ainda, sobre a liquidação do Fundo, o Administrador procederá à liquidação automática do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas, dentro do prazo de até 30 (trinta) dias contados da data estabelecida para a realização da Assembleia Geral de Cotistas sendo que se for realizada consulta formal, esse prazo deve ser contado após o término do prazo para resposta da consulta formal.

Aplicam-se ao Custodiante e ao Agente de Controladoria, no que couberem, as regras de substituição e renúncia do Administrador e do Gestor.

É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas e em circulação, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da data da notificação da renúncia.

A liquidação do Fundo nos termos deste Capítulo deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia.

Além das hipóteses de renúncia descritas acima, o Administrador poderá ser destituído de suas funções na hipótese de liquidação extrajudicial, descredenciamento por parte da CVM (nos termos da regulamentação em vigor) e/ou por vontade exclusiva dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas (observado o respectivo quórum de deliberação). O Gestor, por sua vez, poderá ser destituído de suas funções por vontade exclusiva dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo, bem como praticar todos os atos necessários à administração do Fundo.

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

Na hipótese de renúncia às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, o Administrador arcará com os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo.

O Administrador e o Gestor, conforme o caso, permanecerão no exercício de suas funções até ser eleito novo administrador e/ou gestor do Fundo.

A ata da Assembleia Geral que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos Empreendimentos Imobiliários integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo.

A sucessão da propriedade fiduciária de Empreendimentos Imobiliários integrantes do patrimônio de fundos de investimento imobiliários não constitui transferência de propriedade.

POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Cabe à Assembleia Geral Ordinária deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Não obstante o acima disposto, o Fundo deverá distribuir aos Cotistas, ao menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos auferidos, apurados semestralmente segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei n.º 8.668/93. O Fundo poderá levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestralmente, para fins de distribuição de lucros, observado o disposto na regulamentação e legislação em vigor.

As Cotas poderão ser amortizadas, de forma parcial ou total, observado o disposto no Regulamento, na legislação e regulamentação aplicáveis. As distribuições a título de amortização de Cotas deverão abranger todas as Cotas integralizadas, em benefícios de todos os Cotistas, de forma proporcional.

Os Cotistas farão jus à distribuição de rendimentos apurados pelo Fundo, em até 10 (dez) Dias Úteis após cada Data de Apuração, durante o prazo de duração do Fundo, a exclusivo critério do Gestor, observando-se o disposto no Regulamento e sem prejuízo do previsto na Lei n.º 8.668/93.

Os pagamentos de distribuição de rendimentos do Fundo aos Cotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de rendimentos os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no dia de cada Data de Apuração.

DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Constituem encargos do Fundo:

- (i) Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
- (ii) impostos, taxas ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (iv) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (v) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis que componham seu patrimônio;
- (vi) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (vii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 31, incisos II, III e IV, da Instrução CVM 472;
- (viii) gastos decorrentes da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos Alvo e os Outros Ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador ou do Gestor no exercício de suas funções;
- (ix) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (x) taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do Fundo;
- (xi) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xii) gastos necessários à manutenção, conservação e/ou reparos de Imóveis integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo;
- (xiii) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- (xiv) despesas com registro de documentos em cartório; e
- (xv) honorários e despesas relacionadas às atividades dos representantes de cotistas.

Quaisquer despesas não expressamente previstas no Regulamento como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que eventualmente tenham sido subcontratados pelo Administrador. Caso o somatório das parcelas a que se refere este artigo exceda o montante total da Taxa de Administração, a diferença entre o valor apurado das parcelas e a Taxa de Administração correrá por conta exclusiva do Administrador.

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

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de julho e término em 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao respectivo período findo.

As demonstrações financeiras do Fundo deverão ser elaboradas de acordo com as normas de escrituração expedidas pela CVM, devendo observar a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo e serem auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

O Fundo tem escrituração contábil destacada da do Administrador.

Caso o Administrador identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da Carteira do Fundo, este deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

As perdas previstas com ativos integrantes da Carteira do Fundo devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas.

Os laudos de avaliação emitidos servirão como base para as devidas atualizações de valores dos ativos da Carteira do Fundo.

CINCO PRINCIPAIS FATORES DE RISCO

Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo:

O investimento em cotas de fundo imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, dos resultados do Fundo e das Sociedades Investidas, provenientes, primordialmente, das vendas dos Imóveis. Não há garantia de sucesso da implementação da Política de Investimento, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações das Sociedades Investidas e do Fundo.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvo, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco dos Ativos Alvo Face à Propriedade dos Empreendimentos Imobiliários:

As Sociedades Investidas e/ou o Fundo poderão investir diretamente em Empreendimentos Imobiliários, inclusive adquirindo Imóveis para posterior venda e terrenos para posterior permuta por unidades residenciais. Tal fato não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os Imóveis, terrenos ou quaisquer outros ativos relacionados aos Empreendimentos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos integrantes da Carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas detidas por cada Cotista.

Risco de Concentração da Carteira do Fundo:

O Fundo poderá realizar investimentos em Ativos de emissão de um único emissor, o que implicará em risco de concentração dos investimentos do Fundo em um único emissor e em risco de pouca liquidez para o Fundo. Além disso, não é possível assegurar que a rentabilidade dos Ativos será aquela esperada pelo Fundo. Os fatos mencionados acima poderão acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e impactar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos Regularmente Associados às Atividades de Construção:

Os Imóveis que estiverem em fase de construção estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação: (i) durante o período compreendido entre o início da realização de um Empreendimento Imobiliário e a sua conclusão, podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tal Empreendimento Imobiliário, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle do Fundo e das Sociedades Investidas; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão do Empreendimento Imobiliário; (iv) construções, obtenção de licenças e alvarás podem não ser finalizadas ou obtidos, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; ou (v) realização de obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso do Empreendimento Imobiliário. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade do Empreendimento Imobiliário poderá afetar adversamente as atividades e os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de Liquidez dos Ativos Alvo Durante o Prazo de Duração do Fundo:

Os Ativos Alvo que integrarão a Carteira são ativos com pouca liquidez no mercado, de forma que o Fundo poderá encontrar dificuldades de liquidá-los no prazo de duração do Fundo, caso ocorra atraso nas obras ou qualquer outro evento que não permita a liquidez dos referidos Ativos Alvo durante tal prazo. Nesse caso, os Cotistas poderão receber o resgate de suas Cotas em ativos, ou até mesmo em Empreendimentos Imobiliários, caso haja a liquidação das Sociedades Investidas. Adicionalmente, ainda há o risco de receberem frações ideais de Ativos Alvo, que serão entregues após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo, podendo impactar de forma negativa o desempenho do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

5. FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Preliminar e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

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 não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

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

Riscos Relacionados à Oferta:

Riscos de Não Distribuição da Quantidade Mínima de Subscrição referente à Oferta.

Existe a possibilidade de que não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo alcance um patrimônio menor que o originalmente planejado. Esse fato poderá reduzir os planos de investimento do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a expectativa de rentabilidade do Fundo.

Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta, a rentabilidade do Fundo estará diretamente relacionada aos Ativos Alvo que o Fundo consiga adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, bem como com o desenvolvimento dos respectivos Empreendimentos Imobiliários, não havendo qualquer garantia de que as perspectivas de rendimento dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo venham efetivamente a se concretizar.

Os fatos mencionados acima poderão impactar os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas

Risco de Bloqueio à Negociação de Cotas:

As Cotas objeto desta Oferta somente serão liberadas para negociações no mercado secundário após o seu encerramento. Desta forma, o Cotista que adquirir Cotas do Fundo no âmbito da Oferta, estará sujeito a esta restrição de negociação, o que dificulta a sua saída do Fundo até que a Oferta seja encerrada.

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

As Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Cotas objeto da Oferta. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso favor ver o “Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Investidor” descrito abaixo. A Administradora, o Gestor e/ou os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Investidor

Não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial ou a totalidade das Cotas de determinada emissão ou, ainda, adquirir no mercado secundário parcela relevante das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Riscos Relacionados ao Fundo e aos Ativos:

Risco do Fundo Ser Genérico:

O Fundo não possui um ativo específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico. Assim, iniciado o Período de Investimento, ainda deverão ser selecionados pelo Gestor, ao seu exclusivo critério e desde que observados os Critérios de Elegibilidade, os Ativos que deverão compor a Carteira do Fundo, podendo o Gestor não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

Risco de Liquidez:

Os fundos de investimento imobiliário são veículos de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos e que atraem um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão ter dificuldades para vender suas Cotas no mercado secundário.

Além disso, o Fundo é constituído na forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de suas Cotas, exceto quando da amortização integral de suas Cotas e/ou liquidação do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas, quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Deste modo, o Investidor que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e de baixa liquidez no mercado.

Risco de Concentração de Propriedade de Cotas do Fundo:

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

Ressalta-se que, de acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do Art. 3º, da Lei nº 11.033/04, somente não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo e que lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo:

O investimento em cotas de fundo imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, dos resultados do Fundo e das Sociedades Investidas, provenientes, primordialmente, das vendas dos Imóveis. Não há garantia de sucesso da implementação da Política de Investimento, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações das Sociedades Investidas e do Fundo.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvo, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Riscos de Descontinuidade:

O Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessas situações, 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, pelo Administrador e/ou pelo Gestor nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Riscos de Diluição dos Cotistas:

O Fundo pode vir a precisar de capital adicional, hipótese em que deverá realizar nova emissão de Cotas. Nos termos do Regulamento, é garantido aos Cotistas o direito de preferência para a subscrição de novas Cotas do Fundo. Neste contexto, no caso de novas emissões de Cotas, os Cotistas que não venham a exercer seu direito de preferência para a subscrição de novas Cotas estarão sujeitos ao risco de terem diluída a sua participação no Fundo.

Riscos Relacionados aos Ativos que Compõem o Patrimônio Líquido do Fundo:

Risco dos Ativos Alvo Face à Propriedade dos Empreendimentos Imobiliários:

As Sociedades Investidas e/ou o Fundo poderão investir diretamente em Empreendimentos Imobiliários, inclusive adquirindo Imóveis para posterior venda e terrenos para posterior permuta por unidades residenciais. Tal fato não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os Imóveis, terrenos ou quaisquer outros ativos relacionados aos Empreendimentos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos integrantes da Carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas detidas por cada Cotista.

Risco de Concentração da Carteira do Fundo:

O Fundo poderá realizar investimentos em Ativos de emissão de um único emissor, o que implicará em risco de concentração dos investimentos do Fundo em um único emissor e em risco de pouca liquidez para o Fundo. Além disso, não é possível assegurar que a rentabilidade dos Ativos será aquela esperada pelo Fundo. Os fatos mencionados acima poderão acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e impactar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos relativos aos Outros Ativos e aos Ativos de Liquidez:

Os Outros Ativos e os Ativos de Liquidez estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito dos respectivos emissores. As variações de preços dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo inclusive ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.

Ainda, os Outros Ativos e os Ativos de Liquidez estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão também trazer impactos nos preços e na liquidez dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez.

O Fundo poderá incorrer também em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de instituições e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez ou das contrapartes nas operações integrantes da Carteira, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

A precificação dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez integrantes da Carteira deverá ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação de títulos, valores mobiliários e demais operações estabelecidos na regulamentação em vigor. Referidos critérios de avaliação de ativos, tais como os de marcação a mercado ("*mark-to-market*"), poderão ocasionar variações nos valores dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez integrantes da Carteira, resultando em aumento ou redução no valor das Cotas.

Por fim, o Fundo aplicará suas disponibilidades financeiras preponderantemente em Ativos Alvo e poderá aplicar parcela de suas disponibilidades financeiras em aos Outros Ativos e aos Ativos de Liquidez, nos termos do Regulamento. Nesta hipótese, poderá ocorrer o descasamento entre os valores de atualização dos Ativos Alvo e os valores de atualização dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez. O Fundo poderá sofrer perdas em razão de tais descasamentos.

Riscos Oriundos de Flutuações no Valor dos Ativos Alvo Integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo:

O valor dos Ativos Alvo que integrarão a Carteira poderá aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos Alvo integrantes da Carteira, o Patrimônio Líquido do Fundo pode ser afetado negativamente, impactando de forma adversa a rentabilidade das Cotas.

Riscos Operacionais:

O não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, do Gestor e/ou dos demais prestadores de serviços do Fundo, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de administração do Fundo, gestão de carteira, dentre outros, e, caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Ainda, a consecução da Política de Investimento está diretamente relacionada ao bom desempenho do Gestor, inclusive dos membros de suas respectivas administrações. Não há garantias de que os membros da alta administração do Gestor, cuja performance está fortemente relacionada à consecução da Política de Investimento, permanecerão no Gestor. Além disso, não há garantia de que Gestor terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar as suas respectivas administrações. A perda de qualquer dos membros da alta administração do Gestor e a incapacidade do Gestor de contratar profissionais com a mesma experiência e qualificação, poderão impactar de forma significativa os planos de investimento e os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de Liquidez dos Ativos Alvo Durante o Prazo de Duração do Fundo:

Os Ativos Alvo que integrarão a Carteira são ativos com pouca liquidez no mercado, de forma que o Fundo poderá encontrar dificuldades de liquidá-los no prazo de duração do Fundo, caso ocorra atraso nas obras ou qualquer outro evento que não permita a liquidez dos referidos Ativos Alvo durante tal prazo. Nesse caso, os Cotistas poderão receber o resgate de suas Cotas em ativos, ou até mesmo em Empreendimentos Imobiliários, caso haja a liquidação das Sociedades Investidas. Adicionalmente, ainda há o risco de receberem frações ideais de Ativos Alvo, que serão entregues após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo, podendo impactar de forma negativa o desempenho do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos Regularmente Associados às Atividades de Construção:

Os Imóveis que estiverem em fase de construção estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação: (i) durante o período compreendido entre o início da realização de um Empreendimento Imobiliário e a sua conclusão, podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tal Empreendimento Imobiliário, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle do Fundo e das Sociedades Investidas; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão do Empreendimento Imobiliário; (iv) construções, obtenção de licenças e alvarás podem não ser finalizadas ou obtidos, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; ou (v) realização de obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso do Empreendimento Imobiliário. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade do Empreendimento Imobiliário poderá afetar adversamente as atividades e os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos Associados à Concessão de Financiamentos e à Capacidade Financeira dos Compradores:

As Sociedades Investidas devem depender da obtenção de empréstimos bancários para levantar capital adicional a ser utilizado nos Empreendimentos Imobiliários. Além disso, é provável que a maioria dos potenciais compradores dos Imóveis também dependa de empréstimos bancários para financiar suas aquisições. Não é possível assegurar a disponibilidade de financiamento bancário para as Sociedades Investidas ou para potenciais compradores dos Imóveis, ou mesmo que, se disponíveis, esses financiamentos terão condições satisfatórias. Mudanças nas regras de financiamentos do SFH, a falta de disponibilidade de recursos para fins de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade das Sociedades Investidas de financiar sua necessidade de capital e a necessidade de potenciais compradores de financiar a aquisição dos Imóveis. Não bastasse o exposto acima, caso as Sociedades Investidas não obtenham empréstimos bancários e, portanto, não levantem capital adicional para utilização nos Empreendimentos Imobiliários, caso os Cotistas optem por não realizar aporte adicional de recursos mediante a subscrição e integralização de novas Cotas, para que o Fundo adquira Ativos Alvo, os planos de investimento originalmente estabelecidos pelo Fundo poderão ser afetados de forma adversa e culminar na concentração dos investimentos do Fundo em um único ou poucos Empreendimentos Imobiliários.

Os fatos mencionados acima poderão impactar significativamente os resultados do Fundo, das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Ainda, os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas estão diretamente relacionados à venda de Imóveis. Não há garantias de que os adquirentes dos Imóveis terão capacidade financeira para honrar os compromissos assumidos perante o Fundo e as Sociedades Investidas relativos à aquisição de Imóveis, o que poderá impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas.

Riscos Junto às Companhias Seguradoras:

Não se pode garantir que o valor segurado dos Imóveis, quando estes forem objeto de seguro, será suficiente para proteger os Imóveis de perdas relevantes. 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, as Sociedades Investidas e o Fundo poderão sofrer perdas relevantes e poderão ser obrigadas a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo.

Ainda, o Fundo e as Sociedades Investidas poderão ser responsabilizados judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

Riscos de Desapropriação:

De acordo com o sistema legal brasileiro, o Governo Federal poderá desapropriar os Imóveis por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, a eventual desapropriação de qualquer um dos Imóveis que venham a ser adquiridos pelas Sociedades Investidas e/ou pelo Fundo poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades das Sociedades Investidas, do Fundo, suas situações financeiras e resultados. Outras restrições aos Imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, o que pode causar restrição na utilização a ser dada aos Imóveis, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, resultando em um efeito adverso para os negócios do Fundo, das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, para a rentabilidade das Cotas.

Riscos Ambientais:

As operações do Fundo e das Sociedades Investidas estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que o Fundo e as Sociedades Investidas, no âmbito de cada Empreendimento Imobiliário, incorram em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, cíveis e criminais (tais como multas e indenizações). As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, podem se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente os negócios do Fundo e a sua rentabilidade. Os fatores descritos acima poderão afetar adversamente as atividades do Fundo, das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um Imóvel pelo Fundo ou por uma Sociedade Investida e antes do desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos Jurídicos:

Na qualidade de proprietários dos Imóveis e no âmbito de suas atividades, as Sociedades Investidas e/ou o Fundo poderão responder a processos administrativos e judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que as Sociedades Investidas e/ou o Fundo tenham reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso venham a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não forem suficientes para a defesa de seus interesses, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a realizar aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas Cotas, para arcar com eventuais perdas.

O Fundo e as Sociedades Investidas poderão ser partes em demandas judiciais relacionadas aos Empreendimentos Imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo e/ou as Sociedades Investidas obterão resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Empreendimentos Imobiliários. Os fatos mencionados acima poderão afetar de forma adversa o desenvolvimento dos negócios do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos Tributários:

O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais, que podem modificar, ou mesmo aumentar, a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro e sobre o mercado imobiliário, bem como provocar significativo impacto sobre as regras de tributação atualmente aplicáveis aos investimentos em fundos de investimento imobiliário. Essas alterações incluem modificações na alíquota e na base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados. Algumas dessas medidas poderão sujeitar o Fundo, as Sociedades Investidas, os Ativos e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Nos termos da Lei n.º 9.779/99, para que o Fundo seja isento de tributação, é necessário que não aplique recursos em Empreendimentos Imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Caso tal condição não seja cumprida, o Fundo será equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que os lucros e receitas auferidos pelo Fundo serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS.

Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo, às Sociedades Investidas e aos Ativos permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo, das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Segundo a Lei n.º 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador ou do Gestor de que o Fundo e/ou seus Cotistas se enquadrarão nas referidas regras durante todo o Prazo de Duração do Fundo. E, conseqüentemente, não há como garantir que o Fundo mantenha, durante o seu Prazo de Duração, no mínimo 50 (cinquenta) Cotistas. Caso o Fundo deixe de ter esse número mínimo de Cotistas, os Cotistas que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas, e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita.

Risco de Conflito de Interesses:

O Fundo está sujeito a situações caracterizadas como de Conflito de Interesses, e a aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, não impede contratações de prestadores de serviços e/ou a realização de transação que não reflitam as condições de mercado, o que pode impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

O Fundo poderá adquirir participação nas Sociedades Investidas em que membros do Gestor e/ou de qualquer Pessoa Ligada ao Gestor, façam parte da diretoria, conselhos de administração, consultivo ou fiscal, bem como nas quais o Gestor detenha participação societária. O Regulamento do Fundo prevê que o Gestor poderá indicar um ou mais membros para ocuparem posições na administração das Sociedades Investidas que venham a ser objeto de investimento pelo Fundo. Nesse sentido, a aquisição, pelo Fundo, de tal participação societária pode vir a representar eventual situação de potencial Conflito de Interesse, o que pode vir a trazer prejuízos aos Cotistas. O Coordenador contratado para prestação dos serviços de distribuição de Cotas do Fundo é entidade pertencente ao mesmo conglomerado financeiro do Gestor, o que pode configurar uma situação de potencial Conflito de Interesse na Oferta, podendo resultar em prejuízos aos Cotistas.

Riscos Associados a Fatores Macroeconômicos:

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas de desenvolvimento de áreas e setores distintos, frequentemente implicam aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, dentre outras medidas. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

(a) taxas de juros:

O aumento da inflação poderá resultar no aumento da taxa de juros, observado que, num cenário de aumento da taxa de juros, o mercado consumidor poderá se retrair consideravelmente, acarretando uma menor demanda por financiamentos imobiliários e pelos Imóveis. Além disso, o aumento da taxa de juros aumentará o custo do financiamento imobiliário pós-fixado em Taxa Referencial – TR contratada pelas Sociedades Investidas. Por outro lado, um cenário de aumento da taxa de juros poderá resultar numa oferta menor de crédito aos consumidores e, portanto, numa menor demanda pelos Imóveis, bem como resultar numa oferta menor de crédito às Sociedades Investidas, para fins de desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, inclusive em virtude do maior risco de crédito associado a financiamentos com custos mais elevados. Todos os fatos mencionados acima poderão impactar diretamente os resultados das Sociedades Investidas e do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

(b) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior:

A imposição de eventuais controles cambiais e restrições a remessas de divisas do Brasil para o exterior poderão diminuir o fluxo de investimentos para o Brasil e a oferta de crédito para instituições financeiras e empresas brasileiras, inclusive, mas não se limitando, empresas do setor imobiliário. Os fatos mencionados acima poderão impactar diretamente a economia brasileira, o setor financeiro e o setor imobiliário como um todo, afetando de forma adversa as atividades e os resultados das Sociedades Investidas e do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

(c) flutuações cambiais:

Eventuais flutuações cambiais poderão gerar efeitos adversos na economia brasileira, podendo acarretar, inclusive, mas não se limitando, o aumento da inflação. Na hipótese de aumento da inflação, o Fundo estará exposto inclusive aos riscos descritos de forma não taxativa na alínea (d) abaixo, o que poderá impactar diretamente os resultados das Sociedades Investidas e do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

(d) inflação:

A alta da inflação poderá encarecer a matéria-prima utilizada no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários e, por conseguinte, aumentar o custo dos Imóveis, o que poderá reduzir a demanda pelos Imóveis, assim como, na hipótese de compromissos de compra e venda de Imóvel indexados à inflação já celebrados, acarretar a inadimplência dos respectivos adquirentes dos Imóveis. O fato mencionado acima poderá impactar diretamente os resultados das Sociedades Investidas e do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas. Ademais, a alta da inflação poderá resultar no aumento da taxa de juros e nos riscos descritos de forma não taxativa na alínea (a) acima.

(e) liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos:

As oportunidades de investimento do Fundo estão relacionadas à necessidade de capital pelos incorporadores. Num eventual cenário de maior liquidez dos mercados financeiros e de capitais brasileiros, os incorporadores poderão ampliar o seu acesso aos mercados financeiro e de capitais brasileiros, de modo que a sua demanda pelo capital disponibilizado pelo Fundo poderá reduzir drasticamente, afetando negativamente a capacidade do Gestor de identificar projetos imobiliários com a rentabilidade desejada pelo Fundo. Além disso, o desenvolvimento dos mercados financeiro e de capitais brasileiros poderá aumentar o interesse de outros participantes do mercado em investimentos com o mesmo grau de risco e retorno buscado pelo Fundo e, por conseguinte, a competição por projetos imobiliários objeto de investimento pelo Fundo. Os fatores mencionados acima poderão impactar os resultados das Sociedades Investidas e do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

Um cenário econômico favorável usualmente propicia o aumento da oferta de crédito. O crescimento excessivo da oferta de crédito, por sua vez, poderá gerar o aumento excessivo da demanda por Imóveis e, conseqüentemente, a sobrevalorização dos Imóveis. O surgimento de crises econômicas ou financeiras em outros países poderá resultar num cenário recessivo em escala global, ocasionando, dentre outras coisas, indisponibilidade de crédito, desaceleração da economia e queda abrupta dos preços dos Imóveis. Em meio a esse cenário recessivo, os adquirentes dos Imóveis poderão ser incapazes de honrar com os seus compromissos de pagamento dos Imóveis, bem como poderá haver um descasamento significativo entre o valor do financiamento obtido pelos adquirentes para a aquisição dos Imóveis e o valor dos Imóveis (os quais são geralmente dados em garantia no âmbito dos referidos financiamento), afetando de forma significativa as instituições financeiras financiadoras dos Imóveis, o setor imobiliário e o sistema financeiro nacional como um todo. Os fatos mencionados acima poderão impactar de forma significativa os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

(f) política fiscal:

A deterioração da política fiscal brasileira poderá resultar na necessidade de o Governo Federal diminuir consideravelmente seu subsídio ao setor habitacional, inclusive, mas não se limitando, por meio do orçamento elaborado para a Caixa Econômica Federal. Além disso, a deterioração da política fiscal poderá acarretar a perda de confiança dos investidores, nacionais e internacionais, no Brasil e, dessa forma, a redução substancial do fluxo de investimentos para o Brasil. Os fatores mencionados acima poderão impactar os resultados das Sociedades Investidas e do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, a deterioração da política fiscal brasileira poderá resultar em pressão inflacionária e, portanto, num movimento de alta da taxa de juros, sendo que, nessa hipótese, o Fundo estará exposto aos riscos descritos de forma não taxativa na alínea (a) acima.

(g) política habitacional:

O setor imobiliário brasileiro depende de forma significativa do SFH, sendo que qualquer alteração no SFH, inclusive, mas não se limitando, em relação à obrigatoriedade da alocação de recursos da poupança para o SFH, poderá impactar significativamente o ciclo de financiamentos e a demanda do setor imobiliário. Da mesma forma, a alteração da rentabilidade atribuída aos recursos alocados na poupança ou de qualquer outra variável aplicável à poupança, tal como na tributação, também poderá impactar o setor imobiliário. Os fatores mencionados acima poderão impactar os resultados das Sociedades Investidas e do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

(h) instabilidade social e política:

Eventual instabilidade social e política poderá acarretar a perda de confiança dos investidores, nacionais e internacionais, no Brasil e, dessa forma, a redução substancial tanto do fluxo de investimentos doméstico quanto do fluxo de investimentos para o Brasil. Esse fator poderá impactar os resultados das Sociedades Investidas e do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

(i) crescimento do PIB e da renda per capita:

O desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários e a venda dos Imóveis dependem diretamente do contínuo crescimento econômico do Brasil (Produto Interno Bruto - PIB) e da renda *per capita*. Eventual revisão negativa das projeções de crescimento econômico do Brasil e da renda *per capita* poderão resultar, inclusive, mas não se limitando, na queda do poder aquisitivo da população brasileira, da oferta de crédito para o consumidor e para os Empreendimentos Imobiliários e na demanda pelos Imóveis. Os fatores mencionados acima poderão impactar de forma significativa os resultados das Sociedades Investidas e do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

(j) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem:

Em linhas gerais, a incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos relacionados ao Ambiente Macroeconômico Internacional:

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas.

No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos em 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo e das Sociedades Investida e a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos Associados ao Setor Imobiliário no Brasil e aos Empreendimentos Imobiliários:

Risco da Aquisição de Empreendimentos Imobiliários que não estejam submetidos à Patrimônio de Afetação:

O Fundo poderá adquirir diretamente Empreendimentos Imobiliários que não estejam sendo construídos mediante instituição de patrimônio de afetação, na forma da Lei n.º 4.591/64. Adicionalmente, o investimento em tais Empreendimentos Imobiliários pode se dar de forma indireta, mediante a aquisição de Sociedades Investidas, as quais poderão, eventualmente, vir a falir ou tornar-se insolvente.

Nas hipóteses citadas no parágrafo acima, bem como na hipótese de os Incorporadores dos Empreendimentos virem a falir ou tornar-se insolvente, caso os Empreendimentos Imobiliários não estejam sendo construídos mediante instituição de patrimônio de afetação, na forma da Lei n.º 4.591/64, o terreno e as edificações construídas sobre tal Empreendimento Imobiliário, assim como os investimentos financeiros e qualquer outro bem e direito relativo ao terreno não estarão segregados para beneficiar a construção de tal incorporação, se confundindo com os demais ativos do Incorporador e/ou da Sociedade Investida.

Ocorrido este fato, os Empreendimentos Imobiliários podem ter a sua construção prejudicada, uma vez que para seu desenvolvimento não haverá segregação do patrimônio geral em patrimônio de afetação, não sendo submetido, portanto, a critérios especiais e não tendo um desenvolvimento econômico próprio. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo e/ou das Sociedades Investidas, conforme o caso, poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de não pagamento de rendimentos aos Investidores durante o Período de Investimento:

Durante o Período de Investimento, é possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos Investidores por uma série de fatores, como os citados exemplificativamente a seguir (i) o fato de os Empreendimentos Imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos Valores Mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas Sociedades Investidas, tendo em vista que os Empreendimentos Imobiliários objeto de investimento por tais Sociedades Investidas ainda estarem em fase de construção.

Risco de Descasamento da rentabilidade dos Ativos com as obrigações assumidas pelo Fundo e pelas Sociedades Investidas:

As Sociedades Investidas poderão assumir obrigações perante terceiros, pecuniárias (financiamentos) ou não (aquisição de material de construção, por exemplo), sendo que referidas obrigações estarão sujeitas a indexadores que poderão variar de forma significativa dos indexadores utilizados para remunerar os Ativos. Dessa forma, poderá ocorrer o descasamento entre os indexadores das obrigações assumidas pelas Sociedades Investidas e os indexadores da remuneração dos Ativos, o que poderá impactar diretamente as atividades do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de Regularização dos Imóveis:

Enquanto os instrumentos de aquisição dos Imóveis não tiverem sido registrados no âmbito de cada Empreendimento Imobiliário, inclusive, conforme o caso, em nome das Sociedades Investidas, nos cartórios de registro de imóveis competentes, existe o risco dos Imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventuais execuções propostas por seus respectivos credores, o que poderá dificultar ou até mesmo inviabilizar a transmissão da propriedade dos Imóveis para o patrimônio de afetação, caso existente, de cada Empreendimento Imobiliário ou das Sociedades Investidas. Essa situação pode impactar os planos de investimento do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos Regulatórios:

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados Imóveis pelo Fundo e/ou pelas Sociedades Investidas poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar, aumento de custos e limitar a estratégia do Fundo e das Sociedades Investida, afetando adversamente as atividades do Fundo, das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um Imóvel por uma Sociedade Investida e antes do desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário a ele atrelado, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos Relacionados à Prestação de Serviços Públicos:

O Fundo e/ou as Sociedades Investidas desenvolverão Empreendimentos Imobiliários envolvendo a construção de Imóveis para posterior venda e/ou permuta. Os serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica, são fundamentais para o regular e bom desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, sendo que falhas nesses serviços poderão afetar a condução das operações do Fundo e das Sociedades Investidas, acarretando inclusive aumento de custo, dificuldades e atrasos de cronogramas. Além disso, uma vez que os Imóveis estejam prontos para venda, a interrupção da prestação de serviços públicos pode causar a perda de oportunidades de venda.

Desse modo, qualquer interrupção na prestação dos serviços públicos essenciais ao regular desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários e ao funcionamento dos Imóveis poderá gerar efeitos adversos nos resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, efeitos adversos nos resultados do Fundo e na rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de Caso Fortuito e Força Maior:

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos Ativos Alvo integrantes de sua Carteira estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos Alvo, incluindo os Imóveis e outros bens relacionados aos Empreendimentos Imobiliários e outros ativos que venham a ser objeto de investimento pelas Sociedades Investidas. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Riscos de Despesas extraordinárias Relacionadas aos Imóveis:

O Fundo e/ou as Sociedades Investidas, na qualidade de proprietárias dos Imóveis, estarão eventualmente sujeitas ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, benfeitorias exigidas por órgãos e autoridades públicos na região afetada pelos Empreendimentos Imobiliários, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários. Tais fatores poderão incorrer em despesas adicionais e prejudicar as atividades e a situação econômica das Sociedades Investidas e do Fundo, bem como a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de Precificação dos Imóveis:

O objetivo do Fundo contempla a aquisição de Imóveis, direta ou indiretamente, para posterior venda. Nos termos do Regulamento, será elaborado Laudo de Avaliação no âmbito da aquisição de Imóveis, sendo que a empresa responsável pela elaboração do Laudo de Avaliação utilizará seus próprios critérios de avaliação e precificação dos Imóveis, os quais poderão variar significativamente dos critérios utilizados por outras empresas especializadas em avaliação e precificação de Ativos Alvo. Além disso, não existe um mercado organizado para a negociação de Imóveis e que, dessa forma, favoreça a formação de preço. Considerando que a avaliação dos Imóveis poderá ser realizada mediante a adoção de critérios subjetivos e que não existe um mercado organizado para a negociação dos Imóveis, as Sociedades Investidas e/ou o Fundo poderão ter dificuldade em definir o melhor preço de aquisição dos Imóveis, os quais, conseqüentemente, poderão ser avaliados e adquiridos pelas Sociedades Investidas e/ou pelo Fundo por um valor superior ao melhor valor de aquisição possível. Tal situação poderá aumentar os custos dos Empreendimentos Imobiliários e impactar negativamente os resultados do Fundo, das Sociedades Investidas e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de Competitividade do Setor Imobiliário:

O setor imobiliário no Brasil é competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores objeto de concorrência no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, disponibilidade, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de empresas de investimentos em imóveis residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrerão com as Sociedades Investidas e/ou com o Fundo (i) na aquisição dos Imóveis, (ii) na tomada de empréstimos bancários para o financiamento dos Empreendimentos Imobiliários, e (iii) na busca de compradores em potencial. Além disso, companhias nacionais e estrangeiras, nesse último caso inclusive mediante alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência no setor imobiliário.

Na medida em que um ou mais dos concorrentes do Fundo e das Sociedades Investidas adotem medidas que aumentem a oferta de imóveis residenciais para venda de maneira significativa, as atividades do Fundo e das Sociedades Investidas poderão vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Além disso, outros incorporadores captaram ou estão captando volumes significativos de recursos no mercado, o que pode levar a uma maior demanda por terrenos e, conseqüentemente, um aumento nos preços dos Imóveis e uma diminuição no número de terrenos disponíveis localizados em áreas de interesse do Fundo e das Sociedades Investidas. Tal aumento de atividades no setor imobiliário também pode resultar em uma oferta de lançamentos imobiliários em excesso, podendo saturar o mercado imobiliário e, conseqüentemente, reduzir o valor médio de venda das unidades residenciais a serem comercializadas pelas Sociedades Investidas e/ou pelo Fundo. Se as Sociedades Investidas e/ou o Fundo não forem capazes de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os seus concorrentes, sua situação financeira e resultados operacionais poderão vir a ser prejudicados de maneira relevante, afetando adversamente a capacidade e os resultados do Fundo, e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Ainda, o crescimento da competição no setor imobiliário poderá alterar a forma de pagamento dos Imóveis, inclusive em relação ao pagamento de sinal e das parcelas devidas durante a fase de construção. Tendo em vista que as Sociedades Investidas e/ou o Fundo necessitam de forma significativa dos recursos decorrentes do pagamento do sinal e das parcelas devidas na fase de construção, qualquer alteração neste formato de pagamento poderá afetar de forma adversa a capacidade do Fundo e das Sociedades Investidas de financiarem o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários e, dessa forma, gerar a rentabilidade originalmente planejada, podendo impactar os planos de investimento e os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos Envolvendo mais de um Empreendimento Imobiliário por Sociedade Investida:

O Fundo deterá participação societária nas Sociedades Investidas, as quais, por sua vez, poderão realizar investimentos em mais de um Empreendimento Imobiliário ao mesmo tempo. Nessa hipótese, é possível que a capacidade financeira da Sociedade Investida seja impactada diretamente em decorrência do desempenho negativo de um único Empreendimento Imobiliário, interferindo, dessa forma, no desenvolvimento dos demais Empreendimentos Imobiliários. Assim, o desempenho negativo de um Empreendimento Imobiliário poderá diminuir o potencial rendimento dos demais Empreendimentos Imobiliários.

Além disso, as Sociedades Investidas poderão outorgar garantias no âmbito dos financiamentos por elas contratados para o desenvolvimento de determinado Empreendimento Imobiliário, tais como fiança bancária. Na hipótese de desempenho negativo do Empreendimento Imobiliário, a Sociedade Investida poderá ter dificuldade para honrar os compromissos financeiros assumidos para o desenvolvimento do respectivo Empreendimento Imobiliário, o que poderá ensejar, inclusive, a execução da garantia. Nesse contexto, o Fundo poderá ter que solicitar aos Cotistas o aporte adicional de recursos no Fundo, para fins de cumprimento das obrigações assumidas pela Sociedade Investida no âmbito do Empreendimento Imobiliário, de modo que os planos de investimento originalmente estabelecidos para os demais Empreendimentos Imobiliários da Sociedade Investida poderão ser afetados diretamente.

Os fatos mencionados acima poderão impactar negativamente o resultado do Fundo, das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de dificuldade para Negociar os Imóveis:

O sucesso dos Empreendimentos Imobiliários depende, em larga escala, da existência de condições favoráveis de mercado, que favoreçam, inclusive, mas não se limitando, a formação do preço dos Imóveis e a disponibilidade de financiamento para os potenciais compradores dos Imóveis. Condições desfavoráveis de mercado podem gerar dificuldades para as Sociedades Investidas e/ou o Fundo realizarem a venda dos Imóveis conforme originalmente planejado, o que poderá impactar de forma negativa o desempenho das Sociedades Investidas e do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Além disso, a superveniência de condições muito desfavoráveis de mercado poderá inviabilizar a venda dos Imóveis, hipótese em que o Fundo poderá ser liquidado e os Cotistas poderão receber Ativos Alvo como forma de pagamento da amortização das suas Cotas, podendo incorrer em perdas maiores.

Riscos Envolvendo os Parceiros, Incorporadores, Construtoras e Prestadores de Serviços Responsáveis Pelo Desenvolvimento e Implementação dos Empreendimentos Imobiliários:

A participação do Parceiro no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários é imprescindível à consecução da Política de Investimento e, portanto, ao alcance do objetivo do Fundo. Não há garantias de que os Parceiros terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito das Sociedades Investidas e dos Empreendimentos Imobiliários, hipóteses em que o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários poderá ser totalmente comprometido. Além disso, o Fundo e/ou as Sociedades Investidas poderão ser demandados por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelos Parceiros, inclusive no que diz respeito a financiamentos à produção contratados no âmbito das Sociedades Investidas. Os fatos mencionados acima poderão impactar de forma significativa os planos de investimento e resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas.

Os Empreendimentos Imobiliários serão desenvolvidos especialmente mediante a participação dos Incorporadores. Não há garantias de que os Incorporadores cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante o Fundo e as Sociedades Investidas ou mesmo que terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito do desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, hipóteses em que o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Além disso, o Fundo e/ou as Sociedades Investidas poderão ser demandados por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelos Incorporadores. Os fatos mencionados acima poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas.

O objetivo do Fundo contempla a construção de Imóveis para posterior venda e/ou permuta. Não há garantias de que as construtoras responsáveis pela construção dos Imóveis cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante o Fundo e as Sociedades Investidas ou mesmo que terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito da construção dos Imóveis, hipóteses em que o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Além disso, o Fundo e/ou as Sociedades Investidas poderão ser demandados por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelas construtoras. Os fatos mencionados acima poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas.

O Fundo e as Sociedades Investidas contratarão prestadores de serviços indispensáveis ao regular e bom desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários. Não há como garantir que os prestadores de serviços responsáveis pelo desenvolvimento e implementação dos Empreendimentos Imobiliários cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante o Fundo e as Sociedades Investidas ou mesmo que terão capacidade financeira para dar continuidade à prestação dos respectivos serviços, hipóteses em que o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Além disso, o Fundo e/ou as Sociedades Investidas poderão ser demandados por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelos referidos prestadores de serviços com relação aos serviços contratados no âmbito do desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários. Os fatos mencionados acima poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas.

Os Incorporadores dos Empreendimentos Imobiliários poderão atuar também como construtores no âmbito dos Empreendimentos Imobiliários, fato este que poderá gerar Conflito de Interesse no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, uma vez que o Incorporador é responsável por fiscalizar a construção. Referida situação poderá prejudicar a regular fiscalização da construção pelo Incorporador, incluindo aspectos técnicos e financeiros da construção. O fato mencionado acima poderá impactar inclusive nos custos e no cronograma dos Empreendimentos Imobiliários, nos resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, nos rendimentos dos Cotistas.

Não há garantias de que os incorporadores dos Empreendimentos Imobiliários oferecerão ao Fundo e às Sociedades Investidas os melhores Empreendimentos Imobiliários de seu portfólio, os quais poderão, ainda, ser apresentados para outros investidores, inclusive concorrentes do Fundo e das Sociedades Investidas. A não disponibilização dos melhores negócios para o Fundo e para as Sociedades Investidas poderá refletir de forma negativa em seus investimentos e resultados e, conseqüentemente, na rentabilidade dos Cotistas.

Os Empreendimentos Imobiliários poderão ser desenvolvidos em parceria com os Parceiros, de forma que o sucesso na identificação de Parceiros e oportunidades de parceria é fundamental para os objetivos do Fundo. A eventual dificuldade, por parte do Fundo, em identificar Parceiros e/ou oportunidades atraentes poderá limitar o acesso do Fundo ao mercado imobiliário, reduzindo sua capacidade de desenvolver os Empreendimentos Imobiliários nos termos previstos. O fato mencionado acima poderá impactar de forma significativa os planos de investimento e os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Os potenciais Parceiros poderão ter acesso a outras fontes de financiamento no mercado de capitais e no mercado financeiro, além da celebração de operações com o Fundo e com as Sociedades Investidas, o que poderá levar esses potenciais Parceiros a optarem por uma dessas fontes de recursos para o desenvolvimento de seus próprios projetos imobiliários, afetando a capacidade do Fundo e das Sociedades Investidas de identificar Parceiros e negociar e realizar parcerias. A hipótese descrita poderá impactar negativamente o plano de investimentos e os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos da Concentração em Ativos de Emissão de uma Única Sociedade Investida:

O Fundo poderá investir em Ativos Alvo, conforme aplicável, de emissão de uma única Sociedade Investida, de modo que todos os Empreendimentos Imobiliários poderão sujeitar-se a uma única estrutura de governança corporativa. A existência de qualquer conflito ou discordância em relação à forma de condução da Sociedade Investida, poderá afetar negativamente os Empreendimentos Imobiliários. O fato mencionado acima poderá impactar de forma adversa os planos de investimentos e os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de Concentração em poucos Empreendimentos Imobiliários e Incorporadores:

O Fundo e as Sociedades Investidas poderão concentrar seus investimentos em um número restrito de Empreendimentos Imobiliários, os quais poderão ser desenvolvidos por um número restrito de incorporadores. Além disso, independentemente de qualquer decisão de investimento do Fundo ou das Sociedades Investidas, a diversificação dos investimentos do Fundo e das Sociedades Investidas em inúmeros Empreendimentos Imobiliários, desenvolvidos por diferentes Incorporadores, dependerá da disponibilidade de oportunidades de investimento que se enquadrem nos Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários e da capacidade do Fundo e das Sociedades Investidas de identificar tais oportunidades no mercado imobiliário. O Fundo e as Sociedades Investidas poderão ter dificuldade em identificar uma variedade de oportunidades de investimento, hipótese em que poderão concentrar seus investimentos em um número restrito de Empreendimentos Imobiliários, os quais poderão ser desenvolvidos por um número restrito de Incorporadores. Nas hipóteses mencionadas acima, poderá ocorrer concentração do risco de crédito e de desempenho assumido pelo Fundo e pelas Sociedades Investidas, o que poderá impactar de forma negativa os planos de investimento e os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de Pouca Diversificação Regional:

A diversificação dos investimentos do Fundo e das Sociedades Investidas em Empreendimentos Imobiliários localizados em diferentes cidades ou regiões dependerá da disponibilidade de oportunidades de investimento e da capacidade do Fundo e das Sociedades Investidas de identificar tais oportunidades no mercado imobiliário. O Fundo e as Sociedades Investidas poderão ter dificuldade em identificar uma variedade de oportunidades de investimento, hipótese em que, de acordo com os Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários, poderão concentrar seus investimentos em uma única cidade ou região ou em um número restrito de cidades ou regiões, na eventualidade de os investimentos virem a ser realizados na Região Sudeste, concentrando o risco de crédito e de desempenho assumido pelo Fundo. Nesta hipótese os resultados do Fundo poderão depender exclusivamente dos fundamentos econômicos de uma única cidade ou região ou de um número restrito de cidades ou regiões, impactando de forma negativa o plano de investimentos e os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, na rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de Redução da Participação nos Empreendimentos Imobiliários:

O Fundo poderá ter sua participação direta ou indireta em Empreendimentos Imobiliários reduzida, em função de exercício de opção de compra eventualmente outorgada pelo Fundo e/ou pelas Sociedades Investidas aos Incorporadores.

Deste modo, os Cotistas devem estar cientes que em algumas situações a decisão de desinvestimento pode estar atrelada a uma opção única e exclusiva dos Incorporadores, não havendo qualquer garantia de que será possível reinvestir tais recursos a mesma taxa anteriormente aplicada, o que poderá impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas.

Adicionalmente, tal fato poderá ensejar a amortização antecipada das Cotas em montante equivalente aos recursos desinvestidos. Nesta última hipótese, não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir seus recursos à mesma taxa praticada pelo Fundo.

Outros Riscos:

O Fundo não tem qualquer garantia de rentabilidade:

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Outros eventos que podem impactar os resultados do Fundo:

O Fundo poderá estar sujeito a outros riscos decorrentes de motivos alheios, tais como guerras, moratória, revoluções, terrorismo, epidemias, crises econômicas nacionais e/ou internacionais, mudança nas regras aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, aos Ativos Alvo, alteração da política econômica e a decisões judiciais. Os eventos mencionados acima poderão impactar diretamente as atividades e resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor:

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor. Nesse sentido, o investidor deverá ter cautela na análise das informações apresentadas na medida em que o Estudo de Viabilidade foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da Carteira do Fundo e não por um terceiro independente. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pelo Gestor, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. **QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

Risco de “Seleção Adversa”:

O Gestor atua na gestão e seleção de ativos de outros veículos de investimento, inclusive fundos de investimento, cujas políticas e estratégias de investimento são similares às do Fundo. Não há garantia de que haja Ativos Alvo no mercado suficientes para compor adequadamente a carteira de todos esses veículos de investimento geridos pelo Gestor. Esse fator, aliado a relativa discricionariedade do Gestor de tomar as decisões de investimento, podem não garantir que determinados Ativos Alvo sejam adquiridos pelo Fundo, o que pode prejudicar a rentabilidade do Fundo.

6. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas na Oferta mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro e de capitais, com o Administrador, com os Coordenadores ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, ser contratadas por estes para assessorá-las, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Relacionamento do Administrador com os Coordenadores

Na data deste Prospecto Preliminar, o Administrador e os Coordenadores não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de cotas de outros fundos de investimento administrados pelo Administrador.

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

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima, o Administrador não possui qualquer outro relacionamento relevante com os Coordenadores ou seu conglomerado econômico.

Os Coordenadores e o Administrador, na qualidade de representante legal do Fundo não identificaram, na data deste Prospecto, Conflitos de Interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção “Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição”, na página 44 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga aos Coordenadores ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

Relacionamento do Administrador com o Gestor

Na data deste Prospecto Preliminar, o Administrador e o Gestor não possuem qualquer relação societária, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

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

Relacionamento do Administrador com o Escriturador

O serviço de escrituração será prestado pelo Administrador.

Relacionamento entre o Gestor e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto Preliminar, o Gestor e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Relacionamento entre o Gestor e o Coordenador

O Gestor e o Coordenador pertencem ao mesmo grupo econômico. O Gestor e o Coordenador não identificaram conflitos de interesses decorrentes do relacionamento acima descrito e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo e à Oferta.

Relacionamento entre o Gestor e o Escriturador

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

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

O Escriturador e o Gestor não identificaram, na data deste Prospecto, Conflitos de Interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo, exceto as já explicitadas neste documento.

Potenciais Conflitos de Interesse

Os atos que caracterizem situações de Conflito de Interesse entre o Fundo e o Administrador e entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

ANEXOS

- ANEXO I** - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR RELATIVA AO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO II** - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER RELATIVA AO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO III** - ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO IV** - REGULAMENTO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR RELATIVA AO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA
INSTRUÇÃO CVM 400**

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 36.113.876/0001-91 ("Administradora"), na qualidade de administradora do **RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL IV FUNDO DE INVESTIMENTO - FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 31.161.410/0001-48 ("Fundo"), no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas da primeira emissão do Fundo ("Cotas" e "Oferta", respectivamente), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução nº 400, emitida pela CVM em 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") declarar que:

- (i) o Prospecto, na sua data de disponibilização, contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; e
- (ii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de distribuição das Cotas.

São Paulo, 13 de dezembro de 2019

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
S.A.**

Nome: 
Cargo: **José Alexandre Costa de Freitas
Diretor**

Nome: 
Cargo: **Alexandre Lodi de Oliveira
Diretor**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER RELATIVA AO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA
INSTRUÇÃO CVM 400**

BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 37º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.933.830/0001-30, neste ato representada em conformidade com seu estatuto social ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição líder responsável pela coordenação e colocação da oferta pública de distribuição de cotas do **RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL IV FUNDO DE INVESTIMENTO - FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 31.161.410/0001-48 ("Fundo" e "Cotas", respectivamente), administrado pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administrador de carteiras de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório CVM n.º 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3.434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 36.113.876/0001-91 ("Administradora" e "Oferta", respectivamente), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução nº 400, emitida pela CVM em 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") declarar que:

CONSIDERANDO QUE:

- (a) o Fundo contratou seu auditor independente, a **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES**, inscrita no CNPJ/ME sob nº 10.830.108/0001-65;
- (b) foram disponibilizados pelo Fundo e pela Administradora os documentos que o Fundo e a Administradora consideraram relevantes para a Oferta;
- (c) conforme informações prestadas pelo Fundo e pela Administradora, o Fundo e a Administradora disponibilizaram, para análise do Coordenador Líder e de seus assessores legais, todos os documentos, bem como foram prestadas todas as informações por eles consideradas relevantes sobre os negócios do Fundo, de modo a permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;

O Coordenador Líder declara que:

- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: (a) as informações prestadas pelo Fundo e pela Administradora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, (b) as informações fornecidas ao

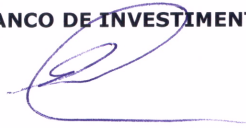
mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas que venham a integrar o Prospecto incluindo as constantes do Estudo de Viabilidade e aquelas eventuais ou periódicas fornecidas para o registro do Fundo perante a CVM, são, nas datas de suas respectivas divulgações, suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(ii) o Prospecto conterá, na data de sua publicação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e

(iii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e à Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

São Paulo, 10 de janeiro de 2020

BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A.



Nome: Erik da Costa Breyer

Cargo: Diretor-Gerente

ANEXO III

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ESTUDO DE VIABILIDADE DO RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL IV FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

OUTUBRO/2019

ESTUDO DE VIABILIDADE DO RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Para realização da análise foram usados dados baseados em fatos históricos, dados econômico-financeiros e do mercado imobiliário; além disso, algumas das considerações e premissas descritas estão baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa existente à época do presente estudo. Assim sendo, esse estudo não deve ser assumido como garantia de rendimento, de acordo com o aqui previsto. A RB Capital Asset Management Ltda. (“Gestor”) não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

1. INTRODUÇÃO

1.1. FUNDO

O RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”) foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 6 (seis) anos, contados da data em que a CVM conceder autorização para seu funcionamento. O Fundo tem como objetivo obter resultados aos seus cotistas por meio do investimento, direto ou indireto, em Ativos Imobiliários, conforme definidos no Prospecto do Fundo, abaixo definido, a critério do Gestor.

A análise do Fundo, elaborada pela RB Capital Investimentos Ltda., na qualidade de gestor do Fundo, foi realizada tendo em vista as seguintes considerações:

- (i) A política de investimento definida no Regulamento do Fundo; e
- (ii) O fato de que o Fundo irá realizar investimentos em Ativos Imobiliários apenas após o encerramento da Oferta.

Em função do disposto acima, este estudo de viabilidade foi elaborado com base em investimentos hipotéticos, de acordo com os parâmetros de mercado atuais.

A realização de investimentos em Ativos Imobiliários será realizada de acordo com os Critérios de Elegibilidade e focará seus investimentos em Ativos Imobiliários que sejam exclusivamente localizados na cidade de São Paulo e região metropolitana.

Os termos grafados em letras maiúsculas que não tenham sido de outra forma definidos neste Estudo de Viabilidade, terão os significados a eles atribuídos no “Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Cotas da Primeira Emissão do RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII” (“Prospecto”).

1.2. INFORMAÇÃO SOBRE AS PARTES

1.2.1. PERFIL DO ADMINISTRADOR

O Fundo é administrado pela OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a exercer a atividade de administrador de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato

Declaratório CVM n.º 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas n.º 3.434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o n.º 36.113.876/0001-91 (“Administrador”), o qual se destaca no mercado em serviços fiduciários, desde 1995, detendo posição expressiva nos serviços de administração de fundos.

O Administrador é administrado por seus diretores, quais sejam: José Alexandre Costa de Freitas, Henrique Sismil e Alexandre Lodi de Oliveira, os quais fazem parte da equipe permanente de mais de 160 profissionais, dedicando-se exclusiva e continuamente, há mais de 27 anos, à prestação de serviços fiduciários, tendo participado em mais de 1600 operações no mercado interno, com volume superior a R\$ 390 bilhões.

A evolução do Administrador o levou à prestação de outros serviços ligados à atividade de distribuição de títulos e valores mobiliários, destacando-se os de agente fiduciário em emissão de debêntures e certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), *trustee* em operações estruturadas de securitização de recebíveis, custodiante de valores mobiliários e administrador de fundos de investimento: fundos de investimentos em direitos creditórios (“FIDC”) (padronizados e não padronizados); fundos de investimento imobiliário (“FII”); fundo de investimento em participações (“FIP”); fundos de investimento regulados pela Instrução da CVM n.º 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme em vigor; fundos mútuos de investimento em empresas estrangeiras (“FMIEE”), entre outros.

O Administrador atua, desde 2001, na administração de fundos estruturados, principalmente na administração, custódia, controladoria e escrituração de fundos de investimento, em especial FIDC, FII e FIP, contando atualmente com uma carteira em operação de 152 fundos sob administração, em montante superior a R\$ 42,5 bilhões, de 135 fundos sob custódia, em montante superior a R\$ 39 bilhões e de 134 fundos nos quais prestamos os serviços de controladoria, em montante superior a R\$ 38,5 bilhões.

A experiência do Administrador na função de *trustee* em emissões públicas envolvendo securitização de direitos creditórios tem sido um fator relevante na sua contratação como administradora fiduciária de fundos de investimento.

1.2.2. PERFIL DO GESTOR

O Administrador, na qualidade de representante legal do Fundo, contratou, para prestar serviços de gestão do Fundo, a **RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM n.º 8.899, de 01 de agosto de 2006, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 4.440, 11º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 07.981.934/0001-09 (“Gestor”).

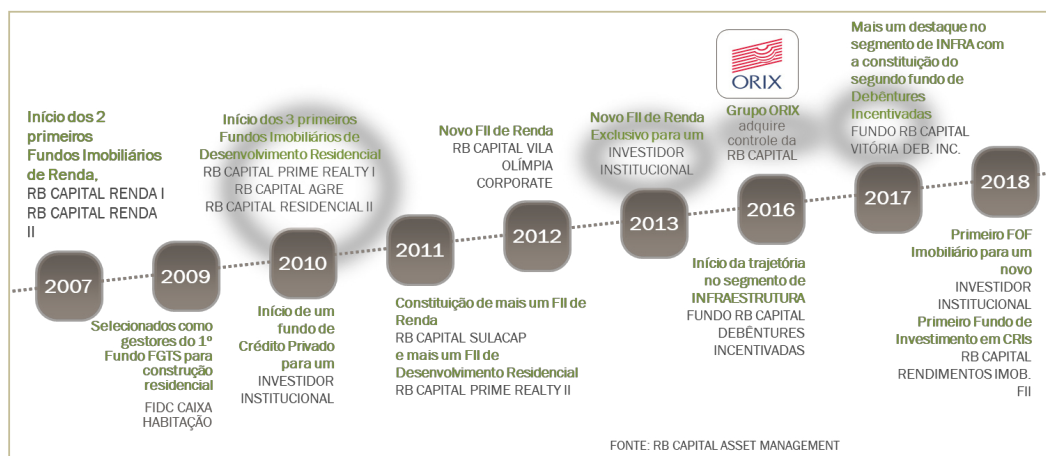
O grupo RB Capital teve origem em 1999, formado por um grupo de profissionais com larga experiência no mercado financeiro (“Grupo RB Capital”). Em abril de 2007, a empresa promoveu um aumento de capital, subscrito pela Lanx Capital, empresa independente de gestão de recursos, que passou a compartilhar o controle do grupo com a empresa Financial Investimentos, de alguns dos sócios fundadores do Gestor. Com a nova estrutura de capital e com o objetivo de consolidar seu modelo de negócios, o Gestor passou da condição de intermediária financeira para a de fornecedora de capital a seus parceiros

de negócios e investidora em projetos estratégicos. Atualmente, o Gestor é especializado nas atividades de gestão de recursos e mercado de capitais.

A primeira frente do Grupo RB Capital, gere aproximadamente R\$ 2,5 bilhões em fundos dedicados aos setores imobiliário, de crédito e infraestrutura. A segunda frente, estruturou um total de aproximadamente R\$ 36 bilhões em ativos de crédito incluindo debêntures, certificados de recebíveis do agronegócio e CRI. Sediada em São Paulo e com cerca de 20 anos de experiência, o Grupo RB Capital conta com um time de aproximadamente 120 funcionários, sendo 26 deles focados diretamente na área de gestão de recursos (data-base: 30/08/2019).

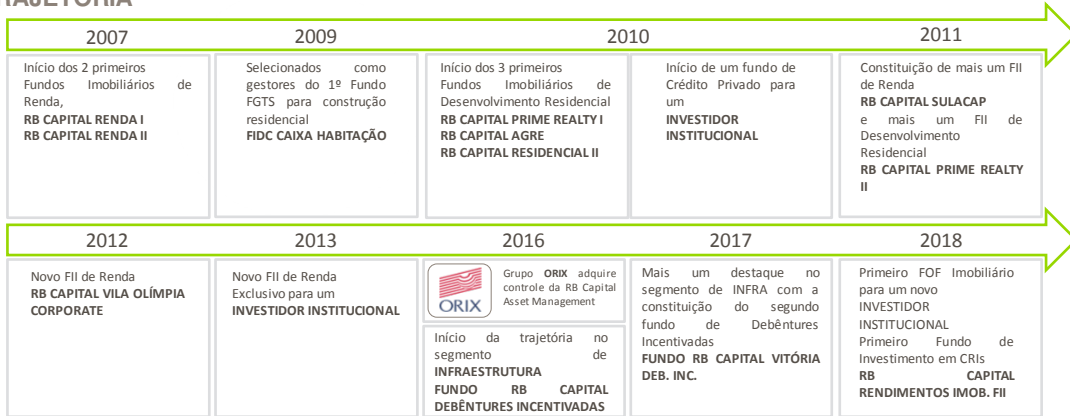
No ano de 2016, o Grupo Orix (www.orix.com) adquiriu o controle do Gestor através do controle do Gestor, através da aquisição de 68,31% do seu capital social. Fundada em 1964, a Orix é uma companhia global com sede em Tóquio e Japão¹.

A história do Gestor começa em 01 de agosto de 2006, com o Ato Declaratório da CVM número 8899 que autoriza a instituição a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários previstos na Instrução CVM nº 306, de 05 de maio de 1999, conforme em vigor. No ano seguinte, 2007, foram constituídos os dois primeiros fundos imobiliários do Gestor, sendo eles: RB CAPITAL RENDA I (ticker: FIIP111B) e RB CAPITAL RENDA II (ticker: RBRD11). Já o ano de 2009 foi marcado pela seleção do Gestor pela Caixa Econômica Federal para gestão do 1º fundo de investimento destinado ao financiamento de projetos residenciais. Consecutivamente, no ano de 2010, a empresa começa sua exposição à fundos de desenvolvimento residencial. Em 2011 destaca-se a constituição do primeiro fundo imobiliário monoativo de shopping centers, RB CAPITAL GENERAL SHOPPING SULACAP (ticker: RBGS11). O ano de 2012 foi marcado pela criação do primeiro fundo imobiliário monoativo de lajes corporativas, RB CAPITAL VILA OLÍMPIA CORPORATE (ticker: VL0L11). Destaca-se, ainda, o ano de 2016 e o início das atividades no setor de infraestrutura. Por fim, em 2018, teve início a gestão do primeiro fundo de crédito, dedicado à alocação em CRI e também a gestão do primeiro fundo de fundos imobiliários.



¹ Fonte: https://www.orix.com/wp-content/uploads/2019/06/18026_ORIX_FactSheet_Final_2019_R2.pdf

TRAJETÓRIA



Fonte: RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT

Ainda dentro do ramo imobiliário, a experiência do gestor acumula mais de R\$ 3,4 bilhões de reais já investidos por meio de fundos ou carteiras administradas. Este volume contempla investimentos em mais de 150 empreendimentos nos diversos segmentos do mercado imobiliário como corporativos, logísticos, *shoppings centers*, residenciais e outros, que correspondem a mais de 3,4 milhões de metros quadrados em área privativa, divididos em 13 Estados do Brasil e Distrito Federal. Já foram estruturados, até agosto de 2019, 12 fundos de investimento imobiliário dedicados à alocação em ativos reais, tanto com a estratégia de renda quanto com a estratégia de desenvolvimento (data-base: 30/08/2019).

No segmento de renda, foram investidos aproximadamente 710 milhões de reais para a aquisição de 17 ativos imobiliários nos subsegmentos de lajes corporativas, galpões logísticos, megalojas e *shoppings centers*. Em área total, estes ativos somam aproximadamente 215 mil metros quadrados (data-base: 30/08/2019).

Já no segmento de desenvolvimento imobiliário, o Gestor já investiu em 127 projetos residenciais, somando aproximadamente R\$ 1,6 bilhão em investimento e totalizando aproximadamente 23 mil unidades habitacionais (data-base: 30/08/2019).

TRACK RECORD – DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL



TRACK RECORD - INVESTIMENTOS RECENTES EM DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL

								
you,inc	iBenx Incorporadora	NISS TIBÉRIO CONSTRUTORA	kallas	kallas	REM CONSTRUTORA	PAES & GREGORI	stan	NISS CONSTRUTORA
VGVPotencial: R\$ 126 mm # de Unidades: 279 Localização: Pinheiros, São Paulo	VGVPotencial: R\$ 310 mm # de Unidades: 23 Localização: Cidade Jardim, São Paulo	VGVPotencial: R\$ 66 mm # de Unidades: 108 Localização: Alto de Lapa, São Paulo	VGVPotencial: R\$ 81 mm # de Unidades: 65 Localização: Perdizes, São Paulo	VGVPotencial: R\$ 80 mm # de Unidades: 42 Localização: Pinheiros, São Paulo	VGVPotencial: R\$ 64 mm # de Unidades: 144 Localização: Perdizes, São Paulo	VGVPotencial: R\$ 70 mm # de Unidades: 37 Localização: Chácara Klabin, São Paulo	VGVPotencial: R\$ 138 mm # de Unidades: 133 Localização: Pinheiros, São Paulo	VGVPotencial: R\$ 50 mm # de Unidades: 137 Localização: Vila Mariana, São Paulo (*)

(*) Investimento em fase de diligência

Fonte: RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT

TRACK RECORD - OUTROS INVESTIMENTOS EM DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL

							
CYRELA BRAZIL REALTY	HDS	ROSSI	Trisul Incorporadora e Construtora	kallas	NISS CONSTRUTORA	ATUA CONSTRUTORA	one CONSTRUTORA
VGVPotencial: R\$ 45 mm # de Unidades: 304 Localização: S. Bernardo do Campo	VGVPotencial: R\$ 40 mm # de Unidades: 70 Localização: São Paulo (SP)	VGVPotencial: R\$ 126 mm # de Unidades: 345 Localização: São Paulo (SP)	VGVPotencial: R\$ 49 mm # de Unidades: 290 Localização: Osasco (SP)	VGVPotencial: R\$ 21 mm # de Unidades: 80 Localização: São Paulo (SP)	VGVPotencial: R\$ 55 mm # de Unidades: 136 Localização: São Paulo (SP)	VGVPotencial: R\$ 103 mm # de Unidades: 298 Localização: São Paulo (SP)	VGVPotencial: R\$ 45 mm # de Unidades: 96 Localização: São Paulo (SP)
							
EZTEC CONSTRUTORA	TIBÉRIO CONSTRUTORA	mitre CONSTRUTORA	TECNISA Mais construtora por m²	you,inc	ENGELUX	LUCIO CONSTRUTORA	CONX CONSTRUTORA
VGVPotencial: R\$ 70,5 mm # de Unidades: 140 Localização: São Paulo (SP)	VGVPotencial: R\$ 125 mm # de Unidades: 496 Localização: Diadema (SP)	VGVPotencial: R\$ 45 mm # de Unidades: 146 Localização: São Caetano (SP)	VGVPotencial: R\$ 245 mm # de Unidades: 800 Localização: São B. do Campo (SP)	VGVPotencial: R\$ 46 mm # de Unidades: 80 Localização: São Paulo (SP)	VGVPotencial: R\$ 80 mm # de Unidades: 280 Localização: São Paulo (SP)	VGVPotencial: R\$ 124 mm # de Unidades: 244 Localização: São Paulo (SP)	VGVPotencial: R\$ 30 mm # de Unidades: 268 Localização: São Paulo (SP)

Fonte: RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT

TRACK RECORD - PERFORMANCE DO FUNDO RBDS11

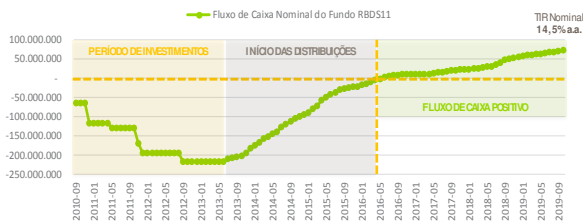
- ✓ Fundo RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II FII – com início no ano de 2010, investiu em 23 empreendimentos imobiliários
- ✓ Ao longo do ciclo, o fundo enfrentou período de recessão econômica, principalmente durante os anos de 2014, 2015, 2016 e 2017
- ✓ Até 30 de Setembro de 2019, o fundo apresentou rentabilidade (medida em Taxa Interna de Retorno – TIR – ao ano) de: 14,5%

Performance				
Período	%CDI eq (Capital +)	%CDI Eq Gross Up (Capital +) (*)	TIR Real (INCC+)	TIR Nominal
Realizado (até 30/09/19)	143,2%	168,5%	6,8% a.a.	14,5% a.a.

(*) Considerando alíquota de 15% de imposto de renda

Dados do Fundo	
Patrimônio Comprometido – Certa do Fundo	R\$126,0 milhões
Início do Fundo	Setembro-2010
Número de Projetos Investidos:	23
Número Incorporadores:	15

Fluxo de Caixa – Desde o Início – FII RBDS11



Observação: o gráfico apresentado considera apenas o fluxo de caixa do fundo RBDS11, desde o início e até 30/09/2019. Não estão sendo aqui consideradas variações nos valores de cota patrimonial ou cota à Mercado.

DISCLAIMER: ESTE RESULTADO OBTIDO NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO SÃO GARANTIDOS PELO ADMINISTRADOR DO FUNDO, GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO (FGC). AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO ANTES DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO. VERIFIQUE A DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES DESTES FUNDOS PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL UMA ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 MESES.

Fonte: RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT

Adicionalmente à atuação no ramo de desenvolvimento residencial, o Gestor já realizou o desenvolvimento de mais 13 ativos imobiliários para venda, nas modalidades de *Built to Suit*, *Sale & Leaseback* e *Equity*, totalizando aproximadamente R\$ 1 bilhão em investimento (data-base: 30/08/2019).

Expertise no Mercado Imobiliário

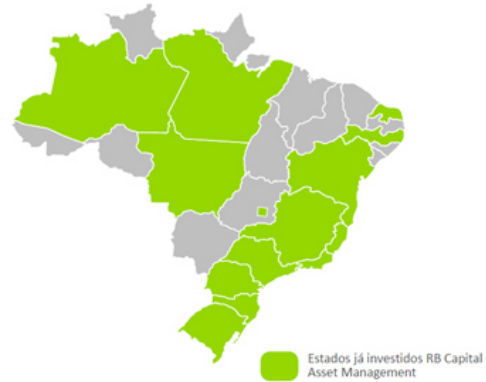
Mais de **R\$ 3,4 bilhões** Investidos em projetos imobiliários, correspondendo a aproximadamente **3,4 milhões de m²**

Fonte: RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT / DATA-BASE: AGOSTO-2019

A imagem abaixo ilustra a exposição do gestor em diversos subsegmentos do Mercado imobiliário:








VISÃO GERAL RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT

Informações Institucionais
R\$ 2,5 Bilhões em ativos sob gestão atualmente
20 anos de experiência no segmento imobiliário
Rating "FORTE"- FITCH Ratings – Janeiro 2019; ²⁾
Investimentos realizados em 14 Estados do Brasil, incluindo o Distrito Federal
12 Fundos Imobiliários já estruturados
Mais de R\$ 3,4 bilhões de reais já investidos no mercado imobiliário
Destes R\$3,4 bilhões, R\$ 710 milhões destinados à aquisição de ativos para a geração de Renda em Fundos Imobiliários
Mais de 3,4 milhões de m ² em área privativa investidos



Fonte: RB Capital Asset²

TRACK - RECORD

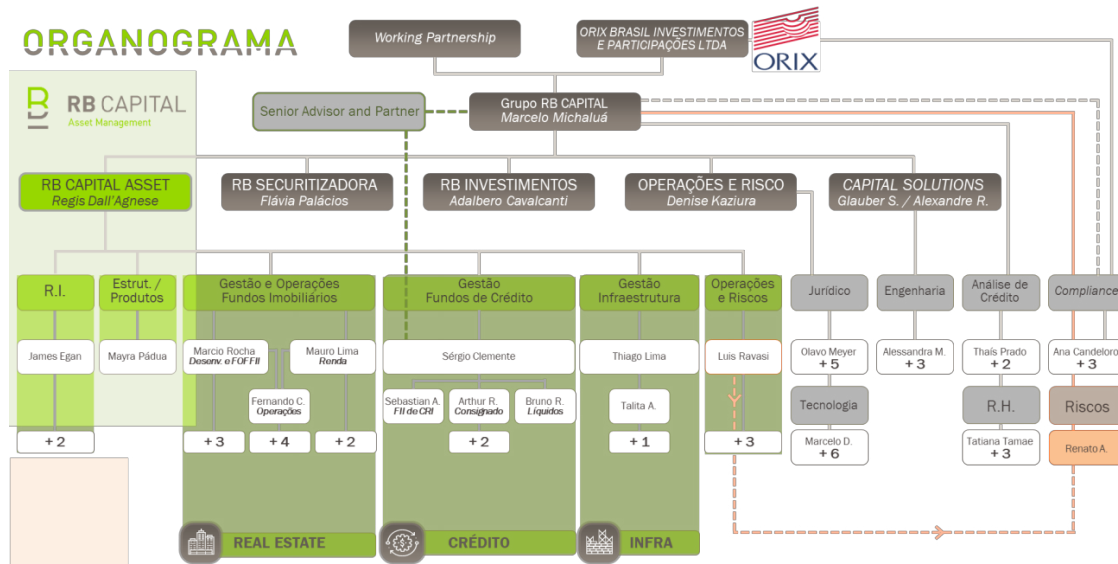
Lages Corporativas	Built to Suit	Shopping	Desenvolvimento Residencial
<p>Ativo: Vila Olímpia Corporate Fundo: FII Vila Olímpia Corporate FII</p>  	<p>Ativo: Danfoss Centro de Distribuição Fundo: RB CAPITAL Renda I FII</p>  <p>Ativo: Centro de Distribuição Fundo: RB CAPITAL Renda II FII</p> 	<p>Ativo: Parque Shopping Sulacap Fundo: RB CAPITAL General Shopping Sulacap FII</p>  	<p>Ativo: You Ibirapuera Fundo: RB CAPITAL Desenvolvimento Residencial II FII</p>  <p>Ativo: DNA – Pinheiros Fundo: RB CAPITAL Desenvolvimento Residencial II FII</p> 

Fonte: RB Capital Asset

Em relação à equipe, hoje o Gestor conta com uma equipe especializada de profissionais experientes e com amplo conhecimento de mercado, que faz uso de sólidos processos de investimento e regras de governança corporativa para seleção e monitoramento dos portfólios. No total são 26 posições diretas dedicados. Além disso, o Gestor conta com o apoio de mais áreas de suporte do Grupo RB Capital, como pode ser visto no organograma abaixo:

² http://www.rbcapitalam.com/docs/Press_RB_CapitalAM_Afirmacao_jan19.pdf

ORGANOGRAMA



Abaixo um resumo dos principais executivos do Gestor:

Marcelo Michalua: Administrador de empresas pela FGV/São Paulo (1994), onde também concluiu a pós-graduação (1997), e mestre em Relações Internacionais, com especialização em *International Finance & Banking* pela *The Fletcher School of Law&Diplomacy/Boston-EUA* (2001), é sócio-fundador e presidente do Gestor, responsável pelas áreas *Corporate&Institutional* e Relações com Investidores, tendo ingressado no Gestor em 2002. Anteriormente, Marcelo trabalhou como *Senior Associate* da área de *Private Equity* da *Darby Overseas Investments* em *Washington DC*, e no Banco Pactual, por cinco anos, onde foi responsável pela Área de Crédito de uma das principais seguradoras de crédito e finanças do mercado brasileiro e uma *joint-venture* do Banco Pactual com a Swiss Re. Anteriormente a esse experiência, trabalhou na *Andersen Consulting*, como consultor em Reengenharia Financeira e no *Citibank* como *Senior Credit Analyst* da área de *Corporate Finance*. Marcelo é professor convidado dos cursos de pós-graduação da FGV/SP e FIA-USP.

Régis Dall'Agnese: É sócio, Head da RB Capital Asset Management desde 2006 e diretor responsável pela administração de carteiras da companhia, nos termos da Instrução CVM n° 558 de 26 de março de 2015, perante todas as frentes de atuação da gestora, que incluem os segmentos Imobiliário, de Crédito e de Infraestrutura. Além disso possui atuação direta na gestão dos fundos imobiliários. Sua ampla experiência neste segmento contempla mais de 3,5 bilhões em investimentos imobiliários, desde o início da gestora. Na divisão de desenvolvimento residencial, já realizou mais de 120 projetos em fundos ou carteiras administradas que somam mais de 20 mil unidades habitacionais entregues. Também acumula experiência na constituição de diversos fundos imobiliários de renda, nos mais distintos subsegmentos como lajes corporativas, shoppings centers, galpões logísticos (incluindo operações de Built-to-Suit e Sale & Leaseback) e outros. Antes de ingressar na RB Capital, Régis foi responsável por estruturação e administração de fundos com foco no setor imobiliário e de crédito na Rio Bravo Investimentos S.A. É formado em Administração de Empresas e pós graduado em Economia Empresarial, ambos pela UFRGS/Rio Grande do Sul.

Mauro Lima: É sócio da RB Capital Asset Management, tem 30 anos de experiência no mercado imobiliário, sendo um dos responsáveis pela divisão de investimentos imobiliários. Antes de ingressar na RB Capital, Mauro foi CEO da Excelia Real Estate, plataforma de investimentos e gestão imobiliária. Atuou como Diretor de Investimentos Imobiliários da XP Asset, foi Diretor de Investimentos na Brookfield Property Group, responsável pelo investimento de R\$ 5,7 bilhões em ativos imobiliários, entre eles o FL 3.500 (BTS para o Itaú BBA), EZTower B, e Torres D e E do Complexo JK Iguatemi em SP, totalizando 365mil m². Antes disso, Mauro também passou por instituições como Birmann, CBRE, Serveng Desenvolvimento Imobiliário, Rossi Residencial, CCDI, Parson Brinckerhoff Constructors, entre outras. É formado em Engenharia Civil e Administração de Empresas pela Universidade Mackenzie com MBA em Capacitação Gerencial pela FIA/USP. Mauro é Conselheiro de Administração Certificado pelo IBCG (Instituto Brasileiro de Governança Corporativa) e Membro do The Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS).

Marcio Rocha: É sócio do Gestor e responsável pela divisão de fundos imobiliários, tendo ingressado na companhia em 2010. Na companhia, Marcio já participou de sete fundos imobiliários destinados à estratégia de Desenvolvimento, principalmente com foco no setor residencial. Além disso atua em mais cinco fundos destinados à estratégia de Renda, nos mais diversos subsegmentos como Lajes Corporativas, Shoppings Centers, Logísticos, etc. Anteriormente, ocupava posição em estratégia financeira na Cyrela Brazil Realty, tendo atuado também na área de engenharia da Unilever. Marcio é formado em engenharia civil pela UNICAMP - SP (2009) e pós graduado pelo CEAG - Fundação Getúlio Vargas (FGV) com o foco em finanças (2012).

Fernando Costa: É responsável pela área de controle e gestão de fundos imobiliários do Gestor desde 2016. Possui longa experiência em empresas do setor imobiliário, atuando na área financeira e controle orçamentário. Antes do Gestor, foi diretor de planejamento financeiro na PDG Realty, trabalhando na empresa por 9 anos, em diferentes áreas. Anteriormente, liderou as áreas de planejamento financeiro nas seguintes companhias: Gafisa; Heineken e Coca-Cola. Fernando é formado em administração de empresas pela PUC/SP e técnico em contabilidade formado pela SENAC/SP ("Fernando Costa").

Mayra Padua: É sócia do Gestor e responsável pela área de estruturação e produtos, tendo sua primeira passagem pelo Gestor entre os anos de 2007 e 2010. No período de 2010 a 2014 foi superintendente do Banco Pine, encarregada pelas operações estruturadas e de renda fixa. Em 2014 retornou para o Gestor. Anteriormente, trabalhou como advogada nos escritórios Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr e Quiroga Advogados. É formada em direito pela Universidade Presbiteriana Mackenzie (2006) e pós-graduada em direito societário pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) ("Mayra Padua").

James Egan Jr: É associado do Gestor e responsável pelo relacionamento com os investidores e distribuidores, tendo ingressado no Gestor em 2018. Com experiência no mercado financeiro desde 1997, atuou na área de distribuição e relacionamento com investidores nas seguintes companhias: Banco CCF, BBA Capital Asset Management, Votorantim Asset, Sul América Investimentos, LLA Gestão, Banco Votorantim e Santander Asset. James é formado em Economia e pós-graduado em Administração Financeira pela Fundação Armando Álvares Penteado (FAAP), também é pós-graduado em Desenvolvimento Gerencial pelo IBMEC ("James Egan Jr").

1.2.3. PERFIL DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

O Administrador, na qualidade de representante legal do Fundo, contratou o **RB CAPITAL REALTY**

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede social na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.426.501/0001-50 (“Consultor Imobiliário”), sociedade integrante do Grupo RB Capital, controlada pelo Grupo Orix, para prestar os serviços de consultoria imobiliária para o Fundo.

O Consultor Imobiliário possui uma equipe altamente qualificada e expertise no setor imobiliário. O Consultor Imobiliário presta serviços de consultoria imobiliária para determinados fundos de Investimento e outros veículos geridos pelo Gestor, assessorando em quaisquer questões relativas a investimentos em empreendimentos imobiliários, incluindo desenvolvimento de projetos e propostas de investimento e desinvestimento e acompanhamento dos empreendimentos imobiliários.

Sem prejuízo de outras atribuições eventualmente conferidas ao Consultor Imobiliário por força do regulamento do Fundo e do Contrato de Consultoria, compete ao Consultor Imobiliário:

- (i) Assessorar o Fundo, o Administrador e o Gestor em quaisquer questões relativas aos investimentos nos Ativos Alvo, incluindo a análise, seleção e avaliação de propostas de investimentos para integrarem a carteira do Fundo, bem como análise, seleção e avaliação de oportunidades de alienação ou locação dos Ativos Alvo;
- (ii) Desenvolver projetos e propostas de investimento, reinvestimento e desinvestimento em Ativos Alvo para o Fundo, em conjunto com o Gestor, e submetê-los à apreciação do Comitê de Investimentos;
- (iii) Orientar o Gestor com relação à alienação, permuta e aquisição de Ativos Alvo integrantes da Carteira, conforme os projetos e propostas de investimento, reinvestimento e desinvestimento em Ativos Alvo aprovados pelo Comitê de Investimentos;
- (iv) Nomear membros do Comitê de Investimentos, nos termos do Regulamento;
- (v) Acompanhar, administrar e explorar os Empreendimentos Imobiliários integrantes da Carteira;
- (vi) Indicar ao Administrador a empresa especializada que será responsável pela elaboração do Laudo de Avaliação;
- (vii) Disponibilizar ao Administrador relatório contendo Laudo de Avaliação elaborado por empresa especializada em avaliações, contratada às expensas do Fundo, referente ao valor de mercado dos Ativos Alvo integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos Ativos Alvo integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no Laudo de Avaliação;
- (viii) Preparar e entregar trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, relatório gerencial do Fundo, que conterá as seguintes informações: (a) fatos e eventos relevantes relacionados aos Empreendimentos Imobiliários e (b) estimativas do valor justo dos Empreendimentos Imobiliários;

- (ix) Exercer suas atividades no melhor interesse dos Fundo e dos Cotistas; e
- (x) Observar e fazer cumprir as disposições constantes do Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas.

1.2.4. Perfil do Coordenador Líder

A instituição intermediária líder da oferta de distribuição primária da 1ª emissão de cotas do Fundo (“Oferta”) é o **BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 37º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.933.830/0001-30 (“Coordenador Líder”), instituição controlada pelo Banco do Brasil.

O Banco do Brasil, em seus mais de 200 anos de existência, acumulou experiências e pioneirismos, participando do desenvolvimento econômico do Brasil. Sua marca é uma das mais conhecidas no país, ocupando pela 28ª vez consecutiva a primeira colocação na categoria “Bancos” do Prêmio *Top of Mind* 2018, do Instituto Data Folha.

No resultado do 1º semestre de 2019, o Banco do Brasil apresentou aproximadamente 1,5 trilhão de reais de ativos totais, uma base de 68,7 milhões de clientes e presença em 99,1% dos municípios brasileiros, resultado do envolvimento de 96,6 mil funcionários, distribuídos entre 4.711 agências, 17 países e quase 9 mil postos de atendimento.

Com objetivo de oferecer soluções diferenciadas e fortalecer o vínculo com as empresas brasileiras, o Banco do Brasil criou o Coordenador Líder, subsidiária integral para atuação no mercado de capitais brasileiro. No exterior, o Conglomerado BB atua ainda por meio da Banco do Brasil *Securities* LLC (Nova Iorque), *BB Securities* Ltd. (Londres) e *BB Securities Asia* Pte Ltd. (Cingapura), com foco em investidores institucionais e de varejo.

No mercado doméstico de renda fixa, o Coordenador Líder coordenou 13 emissões, que totalizaram o valor de 13,5 bilhões de reais e 13,6% (treze inteiros e seis décimos por cento) de *market share*, encerrando o período em 4º lugar no Ranking ANBIMA de Renda Fixa Consolidado no segundo trimestre de 2019. No mercado externo, o Coordenador Líder participou da emissão de 3,425 bilhões de dólares, conforme Ranking ANBIMA de Emissões Externas - Totais Público & Privado do segundo trimestre de 2019.

No mercado de renda variável, o Coordenador Líder atuou como coordenador dos IPO de Senior Solution, Bioserv, Smiles, Tupy e CPFL Renováveis, e como coordenador líder no IPO de BB Seguridade, que lhe conferiu o prêmio *Latin Finance Deals of the Year* 2013, pela realização da maior oferta inicial de ações do mundo daquele ano, no valor de R\$ 11.47 bilhões. Em 2014, o Coordenador Líder atuou como coordenador do *follow-on* de Oi e do IPO da Ourofino Saúde Animal.

No ano de 2015 participou como coordenador do *follow-on* da Gerdau e, em 2016, como coordenador do *follow-on* da Rumo Logística. Em 2017, atuou como coordenador dos *follow-ons* da Azul, CCR, Lojas Americanas e Magazine Luiza, além dos IPOs de Azul, BR Distribuidora, IRB-Brasil, Movida, Nexa

Resources. Em 2018, participou do IPO de Banco Inter e *follow-on* da Unidas.

Em 2019, o Coordenador Líder atuou como coordenador líder do IPO da Neoenergia e como coordenador no IPO da Centauro, encerrando o período com 21% de *market share* e em 1º lugar no Ranking ANBIMA de Ofertas Iniciais. Já em ofertas subsequentes, o Coordenador Líder atuou como coordenador líder no *follow-on* de IRB, bem como coordenador nas operações de *follow-on* de BTG, IRB, Light e Movida.

1.2.5. PERFIL DO COORDENADOR

Também figurará na qualidade de coordenador da Oferta a **RB CAPITAL INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada integrante do sistema de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.440, 11º andar, parte, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 89.960.090/0001-76 (“Coordenador”).

O Coordenador é integrante do Grupo RB Capital, o qual está presente no mercado financeiro há mais de 20 anos atuando em soluções de capital no mercado de capitais por meio de investimentos alternativos e gestão de fundos.

O Coordenador apresenta quatro linhas de negócio, quais sejam: divisão de securitização, soluções de capital, gestão de recursos e investimentos.

Em dezembro de 2016, o controle da RB Capital foi adquirido pela ORIX Corporation USA, subsidiária integral da ORIX Corporation. O Grupo Orix está presente globalmente, em 38 países. Desde fevereiro de 2011, atua como coordenadora líder das ofertas públicas de CRI, FII e debêntures para o Grupo RB Capital.

Até o ano de 2018, atuou como coordenador líder na emissão de aproximadamente 7,5 bilhões de reais de ativos de renda fixa no mercado local.

1.2.6. Visão Geral do Grupo Orix

Informações Institucionais
No ano de 2016 o Grupo Orix (www.orix.com) adquiriu o controle da RB Capital Asset Management, através da aquisição indireta de 68,31% de seu capital social.
Fundada em 1964 a Orix é uma companhia global de serviços financeiros, com sede em Tokyo, Japão
Listada nas bolsas de Tokyo (8591) e Nova York (NYSE: IX)
USD 20 bilhões em valor de mercado, entre as maiores companhias públicas do mundo
USD 400 bilhões em ativos sob gestão globalmente
Mais de 32 Mil Colaboradores
Presença em 37 países
Ratings Públicos: A- pela S&P's e A3 pela Moody's



3

³ https://www.orix.com/wp-content/uploads/2019/06/18026_ORIX_FactSheet_Final_2019_R2.pdf

1.3. VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO NO BRASIL

O acentuado processo de urbanização do Brasil, a partir da década de 1950, modificou amplamente o cenário da ocupação do território brasileiro, de forma que grande parte da população passou a se concentrar nas áreas urbanas. Segundo estudo do IBGE, em 1950 o Brasil tinha 36% (trinta e seis por cento) de sua população vivendo em áreas urbanas, enquanto em 2004, data mais recente do estudo do IBGE, este percentual chegou a 84,6% (oitenta e quatro inteiros e seis décimos por cento).

Nos últimos anos, o mercado imobiliário residencial brasileiro vem apresentando um crescimento significativo. Esse crescimento pode ser atribuído a uma combinação de alguns fatores, tais como: (a) um cenário macroeconômico favorável com controle inflacionário, (b) a falta de moradia no Brasil, (c) o crescimento da população com o aumento da renda média em todas as classes sociais, (d) a maior disponibilidade de recursos destinados ao financiamento imobiliário, (e) o alongamento dos prazos de financiamento, que hoje chegam a até 30 anos, (f) o programa governamental “Minha Casa, Minha Vida”, e (g) o aprimoramento do arcabouço legal do setor imobiliário que permitiu que uma grande parcela da população passasse a ter acesso a aquisição de seu primeiro imóvel, ou de um imóvel maior, ou mesmo de um imóvel melhor localizado.

Também muito importantes para o crescimento do mercado imobiliário residencial brasileiro foram as medidas regulatórias e tributárias promovidas pelo Governo Federal como a introdução do instituto da alienação fiduciária para o mercado imobiliário, que possibilitou um processo muito mais rápido, seguro e barato para a retomada de imóveis de compradores inadimplentes, além do estabelecimento de importantes incentivos fiscais para investidores pessoas físicas compradores de cotas de fundos imobiliários e CRI.

Dessa forma, levando-se em consideração o cenário brasileiro atual pode-se dizer que o Brasil está vivendo um momento propício para investimentos no mercado imobiliário, especialmente em incorporação.

1.4. FUNDAMENTOS ECONÔMICOS

1.4.1. O CENÁRIO MACROECONÔMICO FAVORÁVEL

A aquisição de imóveis depende, na maioria dos casos, da disponibilidade de crédito imobiliário no mercado com prazos mais longos. Dessa forma, a performance do mercado imobiliário residencial é afetada diretamente por diversos fatores macroeconômicos, tais como o produto interno bruto (PIB) do Brasil, bem como a renda per capita, os níveis de taxa de juros, inflação e o nível de confiança do consumidor.

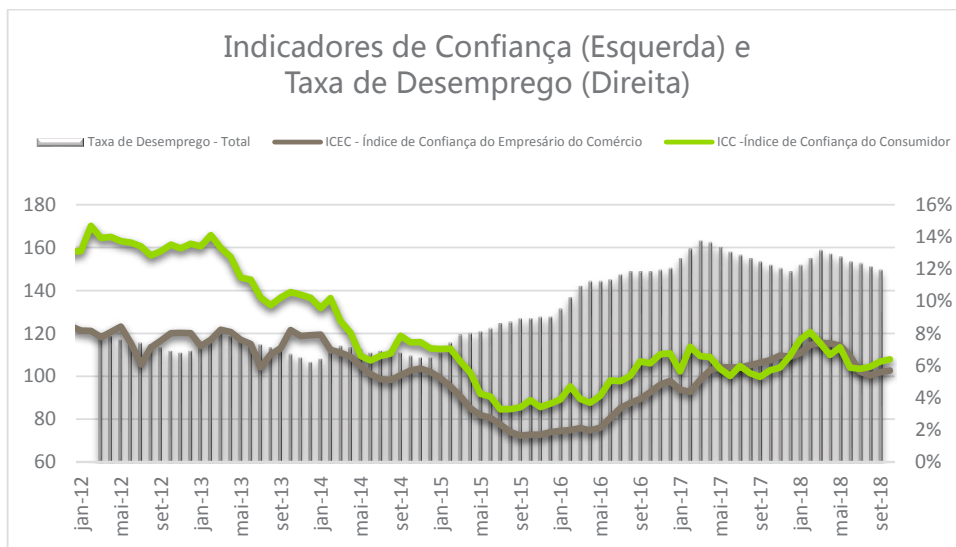
Os níveis de taxa de juros possuem um efeito significativo tanto nas decisões dos consumidores como nas decisões de investimento das companhias. Desde que as taxas de juros afetam a liquidez da economia como um todo, o controle das taxas de juros impacta diretamente a demanda por bens duráveis, impactando, portanto a aquisição de imóveis.

O crescimento dos níveis de inflação afetam o mercado imobiliário, na medida em que reduzem a atividade da economia, reduzindo o consumo e os investimentos realizados no país. Adicionalmente, o

crescimento da inflação, mensurado tanto pelo INCC como pelo IGPM/IBGE, os quais são utilizados principalmente para indexar os custos de construção e os recebíveis imobiliários, respectivamente, afetam a rentabilidade do mercado imobiliário como um todo.

Já o crescimento real do PIB, um dos principais drivers do mercado imobiliário, foi retomado em 2017 e deverá continuar crescendo em 2019. Tendência de queda na taxa de desemprego e o crescimento do PIB per capital sustentam uma visão otimista do mercado em geral.

A partir do gráfico verifica-se a retomada da confiança do empresariado e do consumidor, quando comparado aos níveis do período de recessão econômica e também j é possível perceber uma tendência de queda na taxa de desemprego a partir do começo de 2018.



Fontes:

Consumidor:

https://portalibre.fgv.br/data/files/86/50/8F/C3/1359E610B0BBB6E68904CBA8/Sondagem%20do%20Consumidor%20FGV_press%20release_Nov19.pdf

Empresarial

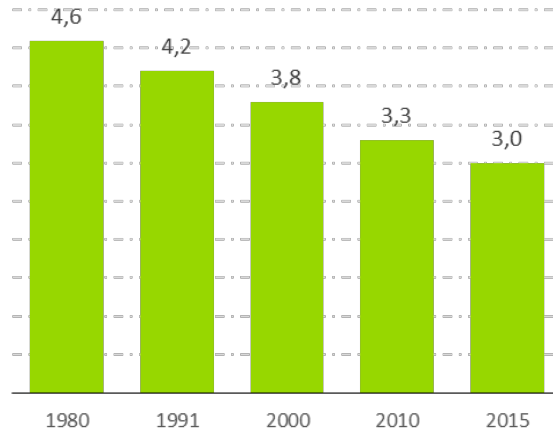
https://portalibre.fgv.br/data/files/DE/F6/A0/BB/E562E610E6F388D68904CBA8/_ndice%20de%20Confian_a%20Empresarial%20FGV_press%20release_Out19.pdf

Desemprego Total:

<http://www.ipea.gov.br/cartadeconjuntura/index.php/series-estatisticas-conjunturais-2/>

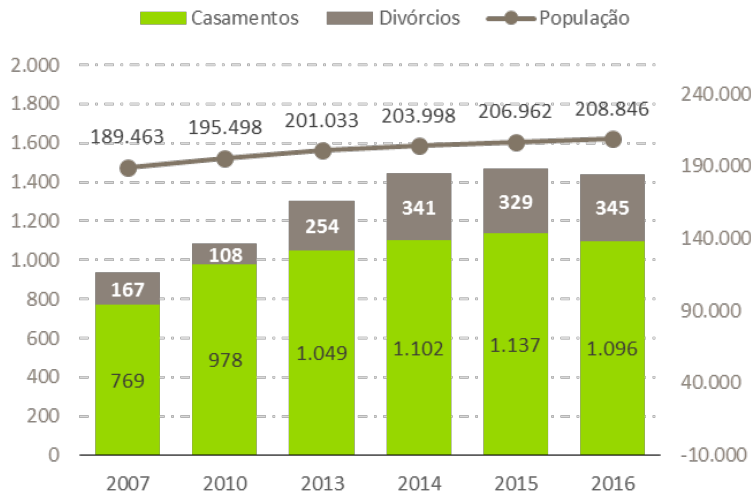
A queda constante, desde a década de 1980, na média de moradores por domicílio, contribui para demanda por novas moradias e mudança na característica dos produtos ofertados, principalmente nos grandes centros urbanos

Habitantes por Moradia - Brasil



Fonte: IBGE⁴

Adicionalmente o crescimento e amadurecimento populacional, podem ser observados por indicadores como casamentos e divórcios que implicam na demanda por novas residências.



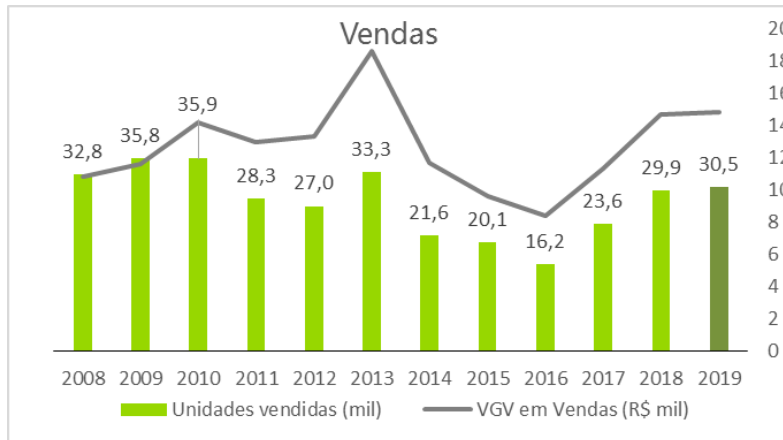
Fonte: IBGE⁵

No município de São Paulo, de acordo com os dados publicados pelo Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo (“Secovi”), os lançamentos de unidades e as vendas de unidades sofreram com a recessão econômica no período entre 2015-2017, no entanto, o número de unidades ofertadas aumentou e prejudicou os preços residenciais de São Paulo. É possível perceber tal efeito comparando as medias entre os períodos (em vermelho). Em

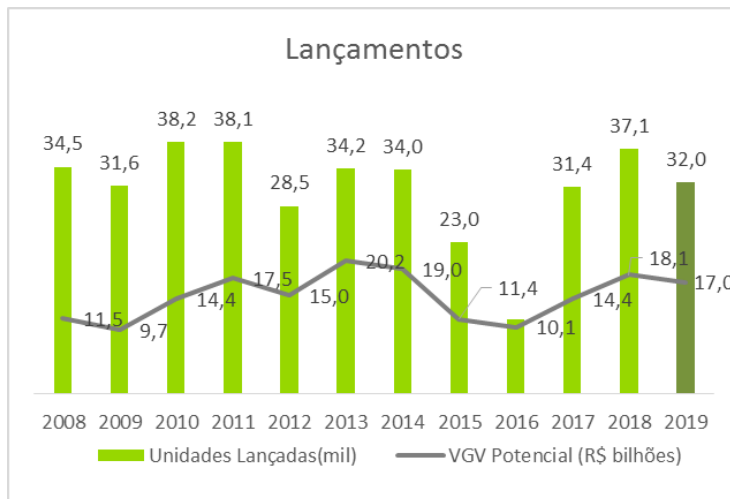
⁴ <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/9662-censo-demografico-2010.html?=&t=series-historicas>

⁵ <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/9110-estatisticas-do-registro-civil.html?=&t=downloads>

2018, as vendas performaram acima dos lançamentos e a oferta segue caindo, o que possibilita um aumento dos preços nos próximos anos.



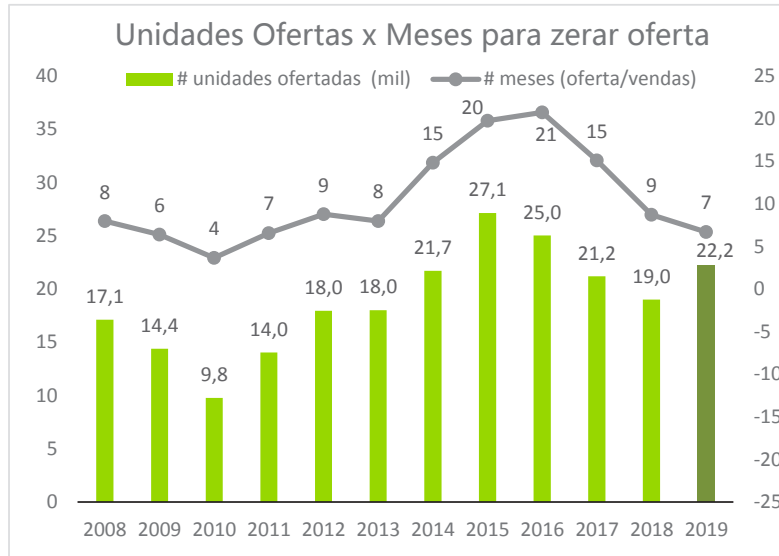
Fonte: SECOVI⁶



Fonte: SECOVI⁷

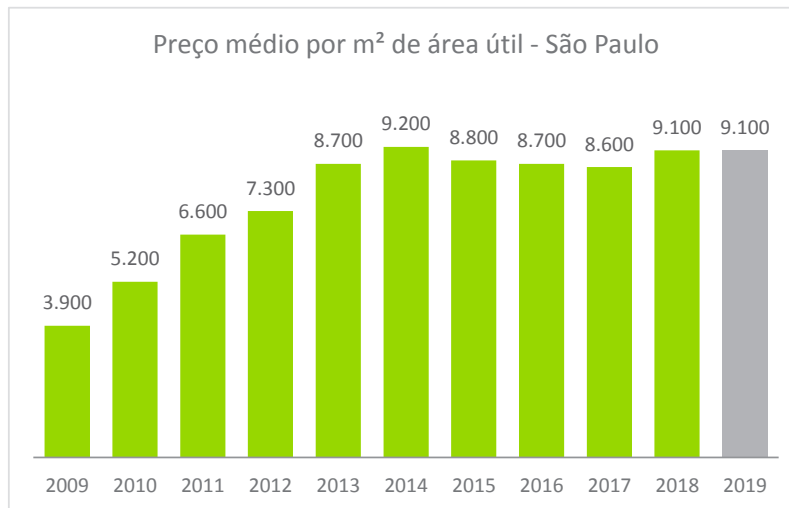
⁶ <http://indiceeconomicos.secovi.com.br/indicadormensal.php?idindicador=118>

⁷ <http://indiceeconomicos.secovi.com.br/indicadormensal.php?idindicador=26>



Fonte: SECOVI⁸

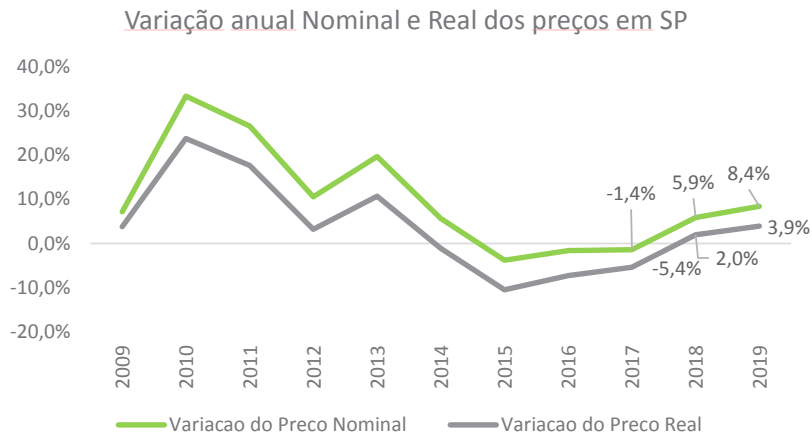
O preço médio (R\$/m²) na Cidade de São Paulo em setembro de 2019 é levemente inferior aos valores nominais de 2014, no entanto, conforme gráfico de variação real dos preços ainda apresenta queda. Os fundamentos do mercado imobiliário apresentados anteriormente somados com a forte desvalorização apresentado nos gráficos abaixo pressionará os preços para cima no curto prazo.



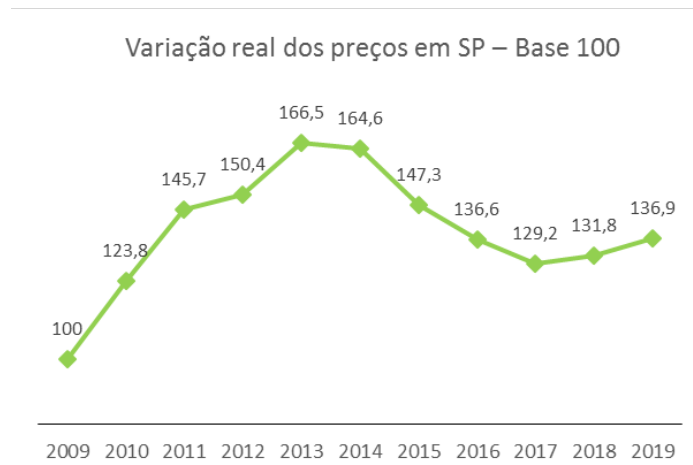
Fonte: Secovi, FIPEZAP⁹

⁸ <http://indiceeconomicos.secovi.com.br/indicadormensal.php?idindicador=26>

⁹ <http://www.secovi.com.br/downloads/pesquisas-e-indices/estudo-de-precos/lancamentos/2019/1909-preco-medio-residencial.pdf>



Fonte: Secovi, FIPEZAP¹⁰

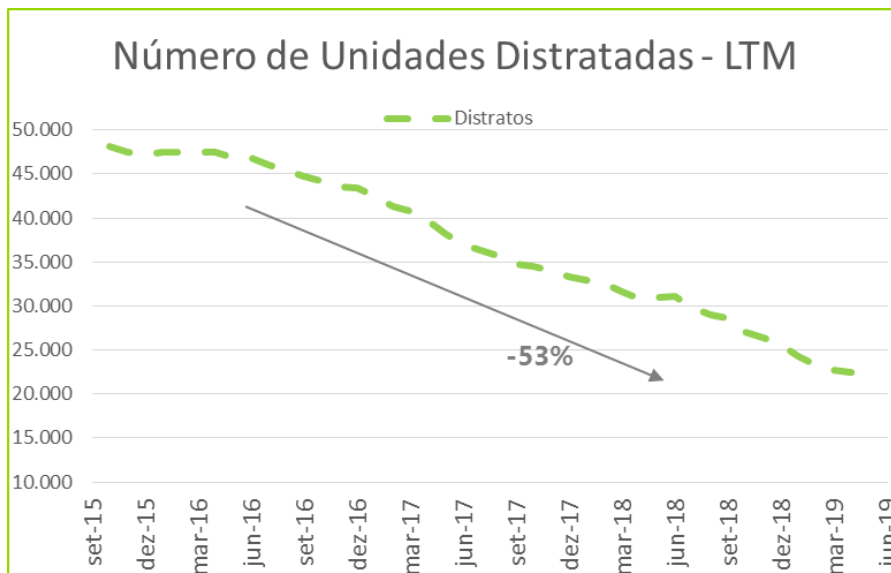


Fonte: Secovi, FIPEZAP¹¹

Com a nova lei de distratos imobiliários, recentemente aprovada pelo ex-presidente Michel Temer, o número de distratos deve cair significativamente e trazer maior segurança jurídica para os investidores e incorporadores. O número de unidades distratadas no Brasil caiu 41% desde o final de 2015.

¹⁰ <http://www.secovi.com.br/downloads/pesquisas-e-indices/estudo-de-precos/lancamentos/2019/1909-preco-medio-residencial.pdf>

¹¹ <http://www.secovi.com.br/downloads/pesquisas-e-indices/estudo-de-precos/lancamentos/2019/1909-preco-medio-residencial.pdf>



FORTE: BCB, ABRAINC¹²

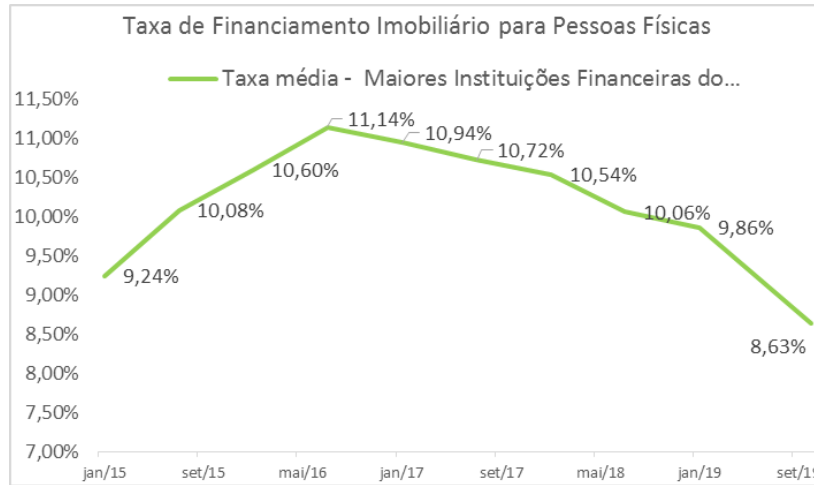
Em função de todo o exposto acima, as incorporadoras imobiliárias antes mais desorganizadas, tornaram-se muito mais preparadas para competirem num mercado globalizado, muitas delas tornando-se companhias públicas, com total *disclosure* de informações e transparência de suas atividades. Também como consequência do processo de profissionalização de referidas companhias e das maiores exigências de seus investidores, muitas delas deixaram de atuar apenas regionalmente ou em mercados bastante específicos e passaram a ter uma atuação nacional e diversificada por produto, daí começando a reduzir a fragmentação do mercado e, em muitos casos, a fusão ou agrupamento de companhias complementares.

As incorporadoras listadas sofreram uma forte queda nas vendas no período da recessão econômica, no entanto já apresentam uma retomada nos próximos anos, acompanhado de uma maior rentabilidade.

Além disso o endividamento médio das empresas (calculado através do múltiplo Dívida Líquida/Patrimônio Líquido) deve reduzir nos próximos anos, possibilitando mais segurança para novos investimentos.

Dados do Banco Central apontam que as taxas de juros para financiamento imobiliário de pessoas físicas já demonstram uma tendência de queda

¹² Fonte: <https://www.abrainc.org.br/estudos-login/>

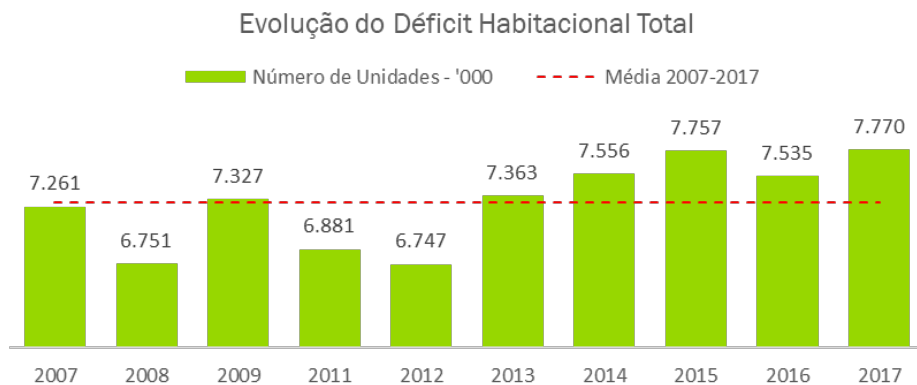


Fonte: BCB¹³

A partir da pesquisa realizada pela Abrainc e pela FGV-SP, é possível notar que o déficit habitacional atingiu o seu ponto máximo desde o início da série, indicando uma potencial demanda reprimida em todo país, com elevada concentração na região Sudeste (42%).

O estudo indica uma demanda de aproximadamente 900 mil unidades por ano pelos próximos dez anos.

O número do estoque de unidades habitacionais estimado para 2027 é de aproximadamente 79 milhões, mais de milhões de unidades acima do estoque atual

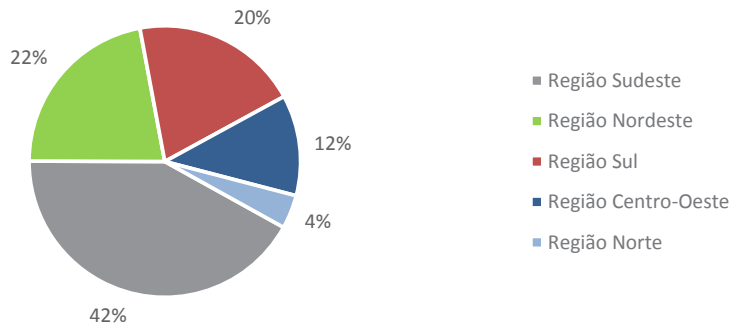


Fonte: 'Análise das Necessidades Habitacionais e suas tendências para os próximos dez anos da Abrainc/FGV'¹⁴

¹³ https://www.bcb.gov.br/estatisticas/reportxjuros?path=conteudo%2Ftxcred%2FReports%2FTaxasCredito-Consolidadas-porTaxasAnuais-ModalidadeMensal.rdl&nome=Pessoa%20F%20C%20ADsica%20-%20Financiamento%20imobili%20com%20taxas%20reguladas¶metros=tipopessoa:1;modalidade:905;encargo:201&exibe para metros=false&exibe_paginacao=false

¹⁴ <https://www.abrainc.org.br/estudos-login/>

Distribuição de demanda por Região I Valores



Fonte: 'Análise das Necessidades Habitacionais e suas tendências para os próximos dez anos da Abrainc/FGV'¹⁵

1.4.2. ESTRUTURA DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS NO BRASIL E PRINCIPAIS PARTICIPANTES DO MERCADO

Por razões gerenciais, jurídicas e econômicas, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários no Brasil é comumente implementado por meio de SPE, a qual fica responsável pela aquisição dos terrenos, contratação das vendas das unidades habitacionais, subcontratação da construção, administração do fluxo de caixa e controle dos pagamentos e dos recebíveis do empreendimento imobiliário. Além disso, a SPE costuma contratar, diretamente, o financiamento da construção, mediante a outorga de garantia pelos seus sócios.

As instituições financeiras brasileiras promovem tanto o financiamento da construção do empreendimento imobiliário como dos compradores das unidades habitacionais. Ademais, investidores também são fonte alternativa de recursos, alocando, conjuntamente com as instituições financeiras, recursos em operações de mezanino e *equity*. Referida fonte alternativa de recurso torna-se de suma importância quando as construtoras (i) usam dinheiro para comprar terrenos em que acreditam conseguir uma TIR mais atrante, (ii) não têm caixa disponível, ou (iii) pretendem diversificar o risco.

Geralmente, as construtoras ficam responsáveis pela incorporação dos empreendimentos imobiliários. Há mais de 18 construtoras de capital aberto no Brasil, totalizando uma capitalização de mercado de aproximadamente U\$ 25 bilhões. Exemplos dessas construtoras e incorporadoras são a Cyrela Brazil Realty, Rossi, Rodobens, PDG Realty, Tecnisa, Even Trisul, Gafisa, Agre, Brookfield Incorporações, Kallas, Tibério, Capital, Masb, MZM, Mbigucci, Ecocil, Yuny, Caenge, Mudar, MDL Realty, Cosil, Nomex, Grup LN e Engelux.

Via de regra, as parcerias para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários são firmadas no nível das SPE e a governança corporativa a ser observada pelas partes envolvidas é estabelecida por meio de acordo de sócios, que abordam, dentre outros, critérios para diversificação do risco no empreendimento imobiliário.

¹⁵ <https://www.abrainc.org.br/estudos-login/>

1.4.3. REGULAMENTAÇÃO DO SETOR IMOBILIÁRIO

a) Regulamentação Relativa à Atividade Imobiliária

Para que aquisições de imóveis sejam dotadas de validade e segurança, referidas aquisições devem estar amparadas pela confirmação de que: (i) os imóveis estão desonerados de ônus ou gravames em favor de terceiros a menos que os ônus ou gravames tenham sido constituídos para permitir o financiamento do próprio empreendimento, (ii) que sobre os imóveis não existem restrições de natureza legal, judicial, ambiental ou urbanísticas que possam prejudicar seu uso ou o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, e (iii) que os alienantes (vendedores) não possuem restrições creditícias ou legais que impeçam a venda ou cujo valor exceda o seu patrimônio pessoal de forma a torná-lo insolvente.

A fim de demonstrar a possibilidade de aquisição de um determinado imóvel e a boa-fé do seu adquirente, em caso de contestação futura sobre a regularidade da aquisição do imóvel (decorrente de fraude à execução, fraude contra credores, dentre outros, que possam prejudicar e até anular aquisições), é necessária a realização de auditorias prévias nas documentações, tanto dos imóveis pretendidos, como de seus proprietários atuais e titulares anteriores.

b) Incorporação Imobiliária

As atividades de incorporação imobiliária são regulamentadas pela Lei n.º 4.591/64, segundo a qual *“considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.”*

Considerando que o objeto do Fundo inclui a construção de imóveis residenciais para posterior venda, mediante a participação direta do Fundo nos Empreendimentos Imobiliários ou indiretamente, por meio das Sociedades Investidas, as regras pertinentes às incorporações imobiliárias deverão ser observadas, conforme aplicável.

As principais obrigações do incorporador incluem: (i) obter todas as aprovações e autorizações de construção das autoridades competentes; (ii) registrar o empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis; (iii) indicar nos documentos preliminares a data para o incorporador retirar-se da incorporação; (iv) indicar em todos os anúncios e contratos de venda o número de registro do empreendimento; (v) supervisionar a construção do projeto estabelecido pelo contrato e de acordo com a aprovação concedida pelas autoridades; (vi) entregar ao proprietário final as unidades concluídas, de acordo com as especificações contratuais, e transferir ao proprietário final a propriedade da unidade assinando a eventual escritura de venda final; e (vii) fornecer as plantas de construção e as especificações juntamente com o contrato de propriedade conjunta ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

A construção de um empreendimento deve ser contratada e paga pelo incorporador ou pelos eventuais proprietários finais. A legislação brasileira estabelece 2 (dois) sistemas de construção em uma incorporação: construção por contrato e construção por gestão. A construção por contrato é realizada a preço fixo, determinado antes do início da construção, ou a preço ajustado de acordo com o índice determinado pelas partes contratantes. Pela construção por gestão estima-se um valor, mas o preço final não é determinado no início da construção.

É comum ainda o desenvolvimento dos empreendimentos residenciais através de sociedades de propósito específico que são sociedades criadas com o único propósito de desenvolver um determinado empreendimento imobiliário, mantendo seus ativos e passivos de forma apartada daqueles do incorporador imobiliário. Ao final do desenvolvimento do empreendimento, entrega das unidades e retorno do capital do incorporador, referidas sociedades são liquidadas. Uma forma ainda mais segura,

mas ainda não tão recorrente, de desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários sem contaminação com o patrimônio do incorporador é a constituição do patrimônio de afetação.

c) Patrimônio de Afetação

De acordo com a Lei n.º 4.591/64, os incorporadores podem optar por vincular um determinado empreendimento ao regime de patrimônio de afetação, a fim de submetê-lo a um regime tributário e jurídico mais favorável. De acordo com esse regime, o terreno e as edificações construídas sobre ele, investimentos financeiros no terreno e qualquer outro bem e direito relativo ao terreno são segregados para beneficiar a construção de tal incorporação, sendo separados dos demais ativos do incorporador. Dessa forma, os ativos ficam segregados das outras propriedades, direitos e obrigações do incorporador, incluindo outros ativos anteriormente apropriados, e somente podem ser utilizados para garantir as dívidas e obrigações relacionadas à respectiva incorporação. Os ativos segregados pelo patrimônio de afetação não são afetados em caso de falência ou insolvência do incorporador. No caso de falência ou insolvência do incorporador, a propriedade conjunta da construção pode ser instituída por meio de uma resolução dos compradores das unidades ou por decisão judicial. Nesse caso, os proprietários em conjunto da construção decidirão se o projeto irá continuar ou se o patrimônio de afetação será liquidado.

1.5. O MERCADO DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

1.5.1. O MERCADO IMOBILIÁRIO

Os FII foram criados em 1993 pela Lei 8.668 e surgiram como novo instrumento de investimento no mercado imobiliário por meio de um veículo regulado com transparência e gestão profissional. A regulamentação que permitiu a negociação das cotas dos FII na Bolsa de Valores, a partir de 2003, e a Lei 11.196 de novembro de 2005, que trouxe a possibilidade de isenção do imposto de renda nos rendimentos distribuídos para investidores pessoas físicas, foram marcos importantes para esta indústria. O FII é uma comunhão de recursos destinados à aplicação em ativos relacionados ao mercado imobiliário, podendo apresentar prazo determinado ou indeterminado de duração.

Os FIIs são fundos fechados, ou seja, não permitem resgate das cotas, de modo que o retorno do capital investido se dá por meio da distribuição de resultados ou da venda das cotas no mercado secundário e/ou amortização de suas cotas. Em outras palavras, o retorno para os investidores dos FIIs, pode vir, pela valorização da cota por meio de, conforme cada caso, valorização do imóvel, ajustes em renda e/ou locações, arrendamento e/ou venda de ativos, bem como CRI (CRI), letras de crédito imobiliário (LCI), letras imobiliárias garantidas (LIG) e letras hipotecárias (LH) e cotas de outros FII.

Algumas das principais vantagens de se investir no mercado imobiliário via cotas de fundos imobiliários são:

- **Diversificação:** A aquisição de frações de um empreendimento por meio de cotas do fundo, possibilita a exposição a diversos ativos, pulverização do portfólio e diversificação de riscos e rentabilidades;
- **Isenção Fiscal para Pessoas Físicas no Rendimento dos FIIs:** Desde que o Fundo possua no mínimo 50 cotistas e seja listado em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado e o cotista não detenha mais que 10% das cotas do Fundo, o rendimento distribuído aos cotistas é isento de imposto de renda, conforme legislação tributária atual. Vale ressaltar que no caso de venda de cotas no ganho de capital, mesmo para pessoas físicas incidirá o imposto de renda;
- **Liquidez:** FII são ativos que podem ser negociados em ambiente eletrônico de bolsa, com

mercado secundário cada vez mais ativo. Por conta disso, é possível dizer que o investimento em FII é, no geral, mais líquido do que a posse real de um imóvel pelo investidor.

- **Gestão:** Ao investir em FII os cotistas contam com a gestão profissional de equipes especializadas e dedicadas. Isso oferece maiores condições de geração de retorno excedente por meio do acompanhamento criterioso e constante do mercado.
- **Ofertas:** Grande demanda de novas ofertas exige processo de investimento robusto para melhor seleção do gestor e dos ativos subjacentes, principalmente ofertas destinados apenas a investidores qualificados, como por exemplo as Ofertas ICVM 476.

Os gráficos abaixo apresentam um panorama da indústria de FII nos últimos anos. É possível perceber que o ambiente para este tipo de investimento vem se tornando cada vez mais favorável.

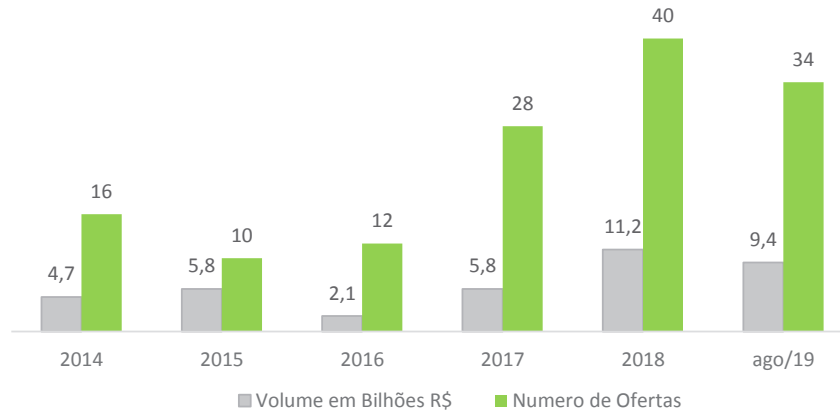
Conforme boletim da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) de agosto de 2019, existem 452 FII registrados na CVM, sendo 191 FIIs listados para negociação na B3 com valor de mercado total de aproximadamente R\$ 72 bilhões e cerca de R\$ 66 bilhões em patrimônio líquido.

Após um período de estagnação de 2014 até 2016, o número de FIIs aumentou a partir de 2017, mostrando crescimento da indústria, como mostra o gráfico abaixo.



¹⁶ http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/boletim-mensal/

Ofertas Públicas - ICVM 400

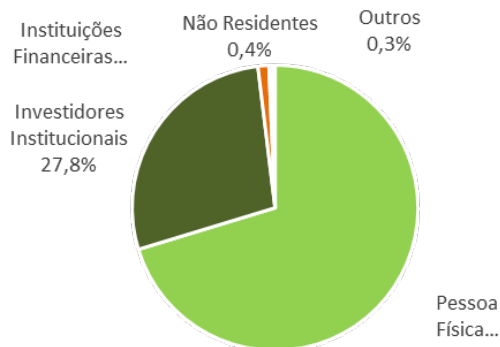


Fonte: B3 Elaboração: RB Capital Asset Management

17

O gráfico 3 demonstra como está dividido o volume negociado entre os tipos de investidores no mercado de FII. O investidor pessoa física possui uma posição de destaque (mais de 70%), estimulado pela isenção da cobrança de imposto de renda na distribuição dos rendimentos de determinados FII.

TIPO DE INVESTIDOR



Fonte: B3 Elaboração: RB Capital Asset Management

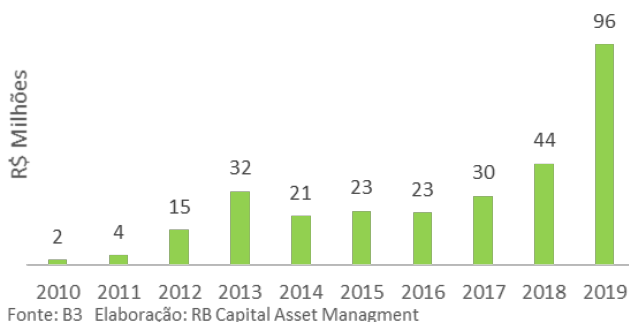
18

¹⁷ http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/boletim-mensal/

¹⁸ http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/boletim-mensal/

Todo este crescimento da indústria de FIs veio acompanhado de um aumento no número de investidores e consequente incremento no volume negociado de cotas de FIs. Isso é positivo à medida que mais investidores conferem, maior liquidez às cotas no mercado secundário. Conforme dados divulgados pela B3 de agosto de 2019, existem aproximadamente 431.000 mil investidores em FIs e a média diária do volume negociado em 2019 está em R\$ 91 milhões, conforme os gráficos abaixo.

MÉDIA DIÁRIA DE NEGOCIAÇÃO



Até setembro de 2019¹⁹

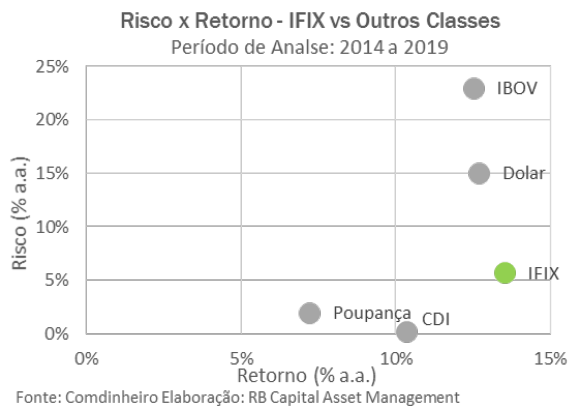


20

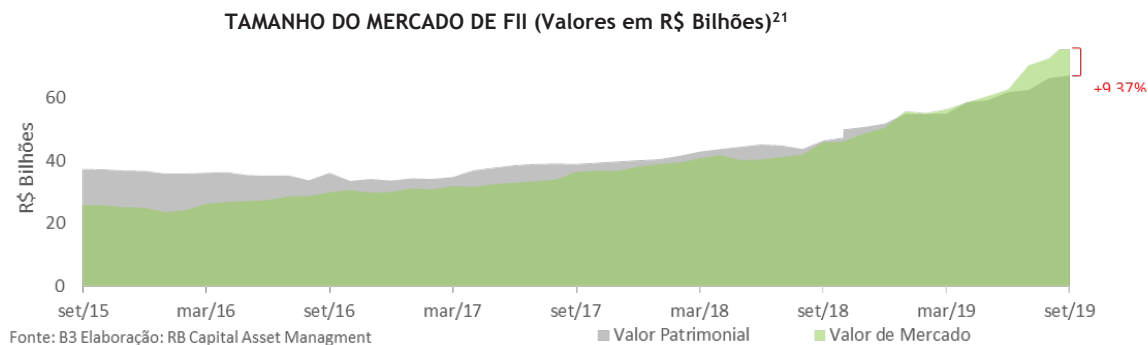
O desempenho dos fundos imobiliários se destaca após análise do gráfico de risco x retorno com outras classes de ativos conforme abaixo. O Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela B3 (“IFIX”) apresentou o melhor retorno com a menor volatilidade entre classes de ativos de renda variável de acordo com a série histórica de 2014 até 2019, como o gráfico abaixo.

¹⁹ http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/boletim-mensal/

²⁰ http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/boletim-mensal/



Desde o início da série em 2015, percebe-se que apenas em 2019, o Valor de Mercado superou o Valor Patrimonial, o que demonstra a melhoria na expectativa de recuperação do setor imobiliário, como mostra o gráfico 7.



2. METODOLOGIA

A metodologia utilizada para cálculo e análise da rentabilidade dos Ativos Imobiliários considerou o fluxo de caixa hipotético composto pela expectativa de receitas a que faz jus o Fundo, resultantes da comercialização das unidades autônomas residenciais que compõe tal Ativo Imobiliário. O valor de comercialização de cada empreendimento é definido de acordo com cada região, produto imobiliário,

²¹ http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/boletim-mensal/

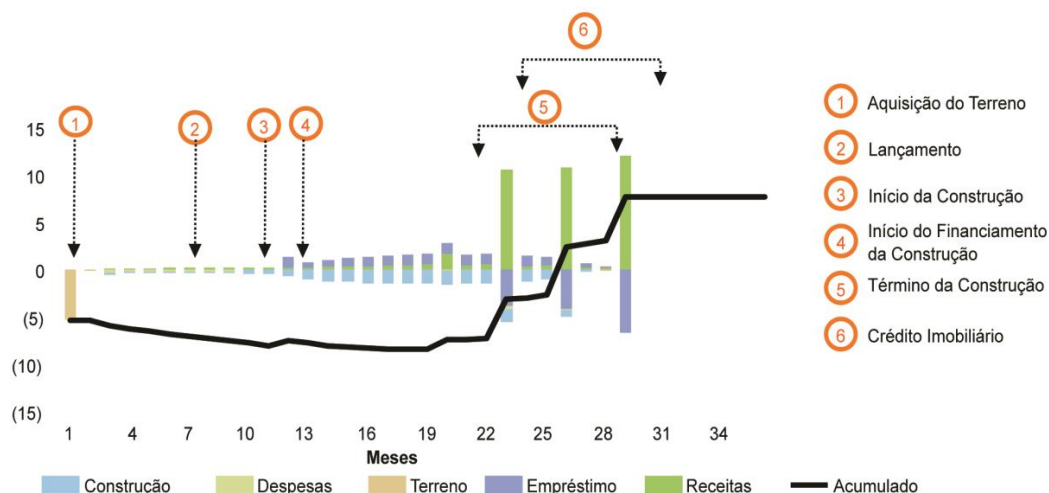
padrão construtivo e expertise da RB Capital e seu parceiro incorporador, além de pesquisas de mercado e informações levantadas juntos as principais imobiliárias.

Um projeto imobiliário residencial padrão no Brasil possui, via de regra, 6 (seis) etapas, conforme descritas abaixo:

1. Aquisição do terreno: essa etapa abrange a *due diligence* do empreendimento imobiliário, com a análise do terreno, incluindo seus aspectos legais e ambientais, de seus antigos proprietários e da infraestrutura da região em que se localiza o empreendimento imobiliário;
2. Lançamento: após a obtenção de todas as licenças necessárias para o desenvolvimento do empreendimento imobiliário, tem início a análise e o monitoramento da velocidade de vendas durante os primeiros meses do empreendimento imobiliário e a discussão de eventuais mudanças na estratégia de venda;
3. Início da construção: nessa etapa são contratadas a construtora e uma companhia de engenharia independente para auditar os custos de construção e o cronograma do empreendimento imobiliário;
4. Início do financiamento da construção: essa etapa consiste no levantamento de recursos com instituições financeiras. Os financiamentos costumam cobrir, aproximadamente, 80% (oitenta por cento) da construção, sendo o restante pago com as receitas do próprio empreendimento imobiliário;
5. Término da construção: após o término da construção, as unidades habitacionais são vendidas e transferidas para os seus respectivos compradores, que efetuam o pagamento mediante lavratura de escritura de compra e venda. O desembolso pelo comprador pode ser realizado em caixa ou mediante a contratação de financiamento imobiliário. Caso a escritura de compra e venda não seja lavrada, o imóvel pode ser vendido para um terceiro interessado em adquiri-lo; e
6. Crédito Imobiliário: geralmente, as unidades habitacionais costumam ser pagas mediante financiamentos imobiliários contratados de 3 (três) a 6 (seis) meses após a entrega das chaves aos compradores. Os financiadores da construção costumam ser também os financiadores dos compradores (mutuários). Financiamentos garantidos pelo próprio imóvel costumam ter taxas mais elevadas e normalmente são securitizados, por meio de CRI.

Os desembolsos de recursos pelo Fundo poderão ocorrer quando da compra dos terrenos ou após o início da construção do empreendimento imobiliário. O retorno do investimento começa a ocorrer quando os financiamentos imobiliários são concedidos aos respectivos compradores (mutuários) das unidades habitacionais.

Abaixo segue uma ilustração do processo de investimento de um empreendimento imobiliário hipotético.



Tal fluxo de caixa hipotético é composto: (i) pela expectativa de receitas a que faz jus o Fundo, resultantes da comercialização das unidades autônomas residenciais que compõe tal Ativo Imobiliário; e (ii) pela despesas e custos previstos para: a aquisição dos terreno, construção dos empreendimentos imobiliários em questão; marketing, tributos, corretagem, bem como despesas financeiras previstas para a contratação de financiamento à construção dos empreendimentos imobiliários objeto de investimento pelo Fundo.

Portanto, como o Fundo não tem como objeto a locação e renda gerada pelos imóveis, não se utiliza a metodologia de *Cap Rate* para definição de valor de venda do imóvel e consequente cálculo da TIR.

A análise de rentabilidade do Fundo para os cotistas foi baseada no fluxo futuro líquido de despesas iniciais e recorrentes do Fundo. O horizonte de análise contempla os próximos 6 (seis) anos (“Prazo de Duração do Fundo”).

3. PREMISSAS

Foram consideradas as seguintes premissas para a comparação entre a TIR líquida dos projetos e a expectativa de retorno líquida para o Fundo:

- (i) Política de Investimento em Ativos Imobiliários constante no Prospecto e Regulamento do Fundo;
- (ii) Retornos dos Ativos Imobiliários de acordo com os patamares verificados atualmente no mercado e em linha com a expectativa do Gestor;
- (iii) Despesas descritas no item 3.2 abaixo;
- (iv) O cenário econômico nacional não sofrerá alterações significativas ao longo do Prazo de Duração do Fundo.

3.1. Resultados do Investimento nos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros

3.1.1. Resultados com Ativos Imobiliários

O resultado de cada Ativo Imobiliário investido pelo Fundo é fruto das receitas decorrentes da comercialização das unidades autônomas residenciais a que faz jus o Fundo direta ou indiretamente, deduzidos os custos e despesas incorridos na aquisição dos terrenos; construção dos Empreendimentos Imobiliários; marketing; tributos; corretagem e despesas financeiras previstas para a contratação de financiamento à construção dos empreendimentos imobiliários objeto de investimento pelo Fundo.

O Gestor tem como expectativa investir aproximadamente 50% (cinquenta por cento) do patrimônio do Fundo em Participações Societárias, ou seja, por meio da aquisição de quotas ou ações de emissão das Sociedades Investidas, que participarão do desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários em conjunto com os incorporadores, tendo, portanto, este tipo de investimento, característica de co-incorporação (“Equity”).

O restante dos investimentos do Fundo deverão ser realizados por meio de permuta imobiliária (“Permuta”), que consiste na aquisição de um terreno pelo Fundo e a transferência de tal terreno para o incorporador de determinado empreendimento imobiliário, tendo como contrapartida o recebimento de determinado percentual do Valor Geral de Vendas (VGV) das unidades autônomas deste empreendimento imobiliário pelo Fundo ou, alternativamente, o recebimento pelo Fundo de determinadas unidades autônomas futuras, a serem comercializadas. Nos investimentos em Permuta o Fundo não participará dos custos e despesas para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário.

A expectativa de rentabilidade em um investimento de Permuta é inferior à expectativa de rentabilidade do investimento de Equity (conforme acima definidos), uma vez que oferece menor risco, por exemplo, em relação à exposição ao acréscimo do custo de construção.

Abaixo serão expostos dois investimentos hipotéticos, um de Equity e um de Permuta, sob a ótica de cenário realista criado a partir dos parâmetros atuais de mercado e expectativas do Gestor.

3.1.1.1 Cenário Realista de investimento em Ativos Imobiliários

3.1.1.1.1 Investimento em Equity via Sociedade Investida

Para o cenário realista foi considerada uma velocidade de vendas de 40% (quarenta por cento) durante o período de lançamento, 50% (cinquenta por cento) durante o período de construção e 10% (dez por cento) na entrega das chaves.

Equity - Realista

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

	<i>Projeto (100% SPE)</i>		<i>Investimento (50% SPE)</i>	
	R\$	%	R\$	%
RECEITA BRUTA	167.005.665	100%	83.502.832	100%
Receita de Vendas	167.005.665	100%	83.502.832	100%
IMPOSTOS	(5.790.921)	-3%	(2.895.461)	-3%
PIS / COFINS	(5.790.921)	-3%	(2.895.461)	-3%
CUSTOS	(96.654.760)	-58%	(48.327.380)	-58%
Terreno	(33.656.880)	-20%	(16.828.440)	-20%
Construção	(62.997.880)	-38%	(31.498.940)	-38%
DESPESAS	(25.281.205)	-15%	(12.640.603)	-15%
Marketing	(8.350.284)	-5%	(4.175.142)	-5%
Comissão	(8.350.283)	-5%	(4.175.142)	-5%
Incorporação e Projetos	(8.580.638)	-5%	(4.290.319)	-5%
EBITDA	39.278.778	24%	19.639.389	24%
IRR/CSLL	(4.886.586)	-3%	(2.443.293)	-3%
LUCRO IMOBILIÁRIO	34.392.192	21%	17.196.096	21%
Liberção Financiamento	45.816.640	27%	22.908.320	27%
Amortização	(45.816.640)	-27%	(22.908.320)	-27%
Juros	(4.128.939)	-2%	(2.064.469)	-2%
LUCRO LÍQUIDO	30.263.253	18%	15.131.627	18%

	RECEITAS	TERRENO	CONSTRUÇÃO	MARKETING	CORRETAGEM	IMPOSTOS	DESPESAS DE INCORPORAÇÃO	LIBERAÇÃO DO FINANCIAMENTO	DESPESAS COM JUROS	AMORTIZAÇÃO	FLUXO DE CAIXA LIVRE	FLUXO DE CAIXA SPE	FLUXO DE CAIXA FUNDO (50% SPE)
Soma	167.005.665	-33.656.880	-62.997.880	-8.350.284	-8.350.283	-6.680.227	-8.580.638	45.816.640	-4.128.939	-45.816.640	34.260.534	34.260.534	17.130.267
1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	0	-33.656.880	0	0	0	0	0	0	0	0	-33.656.880	-33.656.880	-16.828.440
9	0	0	0	-417.514	0	0	-517.704	0	0	0	-935.218	-935.218	-467.609
10	0	0	0	-417.514	0	0	-131.714	0	0	0	-549.228	-549.228	-274.614
11	0	0	0	-417.514	0	0	-70.922	0	0	0	-488.436	-488.436	-244.218
12	0	0	0	-417.514	0	0	-40.527	0	0	0	-458.042	-458.042	-229.021
13	0	0	0	-417.514	0	0	-48.104	0	0	0	-465.618	-465.618	-232.809
14	0	0	0	-417.514	0	0	-48.104	0	0	0	-465.618	-465.618	-232.809
15	531.382	0	0	-417.514	-695.857	-30.365	-61.044	0	0	0	-673.398	-673.398	-336.699
16	1.069.755	0	0	-417.514	-695.857	-61.129	-79.359	0	0	0	-184.103	-184.103	-92.052
17	1.615.307	0	0	-417.514	-695.857	-92.303	-82.180	0	0	0	327.453	327.453	0
18	1.681.131	0	0	-417.514	-695.857	-96.065	-85.051	0	0	0	386.645	386.645	0
19	1.748.121	0	0	-417.514	-695.857	-99.893	-197.655	0	0	0	337.202	337.202	0
20	1.816.315	0	0	-417.514	-695.857	-103.789	-199.502	0	0	0	399.652	399.652	0
21	1.420.115	0	0	-115.176	-133.605	-81.149	-198.136	0	0	0	892.049	892.049	0
22	1.018.552	0	-1.503.621	-115.176	-133.605	-58.203	-182.538	0	0	0	-974.591	-974.591	0
23	611.480	0	-1.761.717	-115.176	-133.605	-34.942	-187.392	0	0	0	-1.621.352	-1.621.352	-126.471
24	625.582	0	-1.978.916	-115.176	-133.605	-35.748	-191.152	0	0	0	-1.829.014	-1.829.014	-914.507
25	639.960	0	-2.004.234	-115.176	-133.605	-36.569	-201.404	0	0	0	-1.851.029	-1.851.029	-925.514
26	654.623	0	-2.062.510	-115.176	-133.605	-37.407	-212.104	0	0	0	-1.906.179	-1.906.179	-953.090
27	669.582	0	-2.105.584	-115.176	-133.605	-38.262	-217.585	8.302.970	0	0	6.362.341	6.362.341	0
28	684.850	0	-2.223.117	-115.176	-133.605	-39.134	-232.628	1.616.813	-53.422	0	-495.420	-495.420	0
29	700.437	0	-2.344.688	-115.176	-133.605	-40.025	-249.296	1.705.227	-63.814	0	-540.949	-540.949	0
30	716.357	0	-2.393.676	-115.176	-133.605	-40.935	-271.605	1.740.855	-74.796	0	-572.580	-572.580	0
31	732.623	0	-2.573.170	-115.176	-133.605	-41.864	-284.957	1.871.396	-85.996	0	-630.749	-630.749	0
32	749.249	0	-2.704.012	-115.176	-133.605	-42.814	-290.677	1.966.554	-98.037	0	-668.518	-668.518	0
33	766.251	0	-2.980.465	-115.176	-133.605	-43.786	-303.102	2.167.611	-110.690	0	-752.961	-752.961	0
34	783.644	0	-3.131.875	-115.176	-133.605	-44.780	-290.093	2.277.727	-124.636	0	-778.793	-778.793	0
35	801.447	0	-3.177.341	-115.176	-133.605	-45.797	-303.049	2.310.793	-139.291	0	-802.019	-802.019	0
36	819.676	0	-3.314.148	-115.176	-133.605	-46.839	-308.438	2.410.289	-154.159	0	-842.399	-842.399	0
37	838.351	0	-3.101.043	-115.176	-133.605	-47.906	-302.832	2.255.304	-169.667	0	-776.574	-776.574	-249.310
38	857.493	0	-3.175.759	-115.176	-133.605	-49.000	-298.993	2.309.643	-184.178	0	-789.574	-789.574	-394.787
39	877.124	0	-3.215.368	-115.176	-133.605	-50.121	-295.160	2.338.450	-199.038	0	-792.894	-792.894	-396.447
40	897.268	0	-3.103.696	-115.176	-133.605	-51.272	-308.899	2.257.234	-214.084	0	-772.231	-772.231	-386.115
41	917.949	0	-2.947.322	-115.176	-133.605	-52.454	-253.588	2.143.507	-228.607	0	-669.296	-669.296	-334.648
42	939.194	0	-2.861.322	-115.176	-133.605	-53.668	-273.722	2.080.961	-242.398	0	-659.736	-659.736	-329.868
43	961.034	0	-2.947.084	-115.176	-133.605	-54.916	-70.794	2.143.334	-255.787	0	-472.995	-472.995	-236.498
44	983.497	0	-2.571.440	-115.176	-133.605	-56.200	-73.974	1.870.138	-269.577	0	-366.337	-366.337	-183.168
45	1.057.693	0	-2.815.771	-115.176	-133.605	-60.440	-1.216.656	2.047.833	-281.610	0	-1.517.731	-1.517.731	-758.866
46	11.730.347	0	0	-115.176	-835.028	-670.306	0	0	-294.786	0	9.815.052	9.815.052	4.907.526
47	633.230	0	0	-115.176	0	-36.185	0	0	-294.786	0	187.083	187.083	93.542
48	633.230	0	0	-115.176	0	-36.185	0	0	-294.786	0	187.083	187.083	93.542
49	124.822.818	0	0	-115.176	0	-4.269.778	0	0	-294.786	-45.816.640	74.326.437	74.326.437	37.163.219
50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

3.1.1.1.2 Investimento em Permuta

Para o cenário realista foi considerada uma velocidade de vendas de 40% (quarenta por cento) durante o período de lançamento, 50% (cinquenta por cento) durante o período de construção e 10% (dez por cento) na entrega das chaves.

Equity - Realista

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS

	<i>Projeto (100% SPE)</i>		<i>Investimento (50% SPE)</i>	
	R\$	%	R\$	%
RECEITA BRUTA	167.005.665	100%	83.502.832	100%
Receita de Vendas	167.005.665	100%	83.502.832	100%
IMPOSTOS	(5.790.921)	-3%	(2.895.461)	-3%
PIS / COFINS	(5.790.921)	-3%	(2.895.461)	-3%
CUSTOS	(96.654.760)	-58%	(48.327.380)	-58%
Terreno	(33.656.880)	-20%	(16.828.440)	-20%
Construção	(62.997.880)	-38%	(31.498.940)	-38%
DESPESAS	(25.281.205)	-15%	(12.640.603)	-15%
Marketing	(8.350.284)	-5%	(4.175.142)	-5%
Comissão	(8.350.283)	-5%	(4.175.142)	-5%
Incorporação e Projetos	(8.580.638)	-5%	(4.290.319)	-5%
EBITDA	39.278.778	24%	19.639.389	24%
IRR/CSLL	(4.886.586)	-3%	(2.443.293)	-3%
LUCRO LÍQUIDO	34.392.192	21%	17.196.096	21%

FLUXO DE CAIXA INVESTIMENTO EM PERMUTA - CENÁRIO REALISTA

	RECEITAS	INVESTIMENTO (TERRENO)	CORRETAGEM	IMPOSTOS	FLUXO DE CAIXA FUNDO
Soma	31.232.031	-19.217.444	-1.249.281	0	10.765.306
1	0	-19.217.444	0	0	-19.217.444
2	0	0	0	0	0
3	0	0	0	0	0
4	0	0	0	0	0
5	0	0	0	0	0
6	0	0	0	0	0
7	0	0	0	0	0
8	0	0	0	0	0
9	0	0	0	0	0
10	28.790	0	-1.152	0	27.639
11	58.574	0	-2.343	0	56.231
12	89.421	0	-3.577	0	85.844
13	121.410	0	-4.856	0	116.554
14	154.630	0	-6.185	0	148.445
15	159.945	0	-6.398	0	153.547
16	165.482	0	-6.619	0	158.862
17	171.259	0	-6.850	0	164.408
18	177.299	0	-7.092	0	170.207
19	183.626	0	-7.345	0	176.281
20	190.270	0	-7.611	0	182.660
21	197.264	0	-7.891	0	189.373
22	204.646	0	-8.186	0	196.460
23	212.463	0	-8.499	0	203.964
24	220.767	0	-8.831	0	211.937
25	229.626	0	-9.185	0	220.441
26	239.117	0	-9.565	0	229.553
27	249.339	0	-9.974	0	239.365
28	260.412	0	-10.416	0	249.996
29	272.492	0	-10.900	0	261.592
30	285.780	0	-11.431	0	274.349
31	300.544	0	-12.022	0	288.523
32	317.154	0	-12.686	0	304.468
33	336.137	0	-13.445	0	322.691
34	358.283	0	-14.331	0	343.952
35	384.859	0	-15.394	0	369.465
36	418.079	0	-16.723	0	401.356
37	462.372	0	-18.495	0	443.877
38	528.811	0	-21.152	0	507.659
39	661.690	0	-26.468	0	635.223
40	895.212	0	-35.808	0	859.403
41	0	0	0	0	0
42	0	0	0	0	0
43	2.837.035	0	-113.481	0	2.723.553
44	2.837.035	0	-113.481	0	2.723.553
45	2.837.035	0	-113.481	0	2.723.553
46	2.837.035	0	-113.481	0	2.723.553
47	2.837.035	0	-113.481	0	2.723.553
48	2.837.035	0	-113.481	0	2.723.553
49	2.837.035	0	-113.481	0	2.723.553
50	2.837.035	0	-113.481	0	2.723.553
51	0	0	0	0	0
52	0	0	0	0	0
53	0	0	0	0	0
54	0	0	0	0	0

3.2 Despesas do Fundo

3.2.1 Despesas Recorrentes

Estimamos em R\$295.000,00 (duzentos e noventa e cinco mil reais) por ano as despesas recorrentes de emissão de cotas do Fundo, associadas a taxas de fiscalização da CVM, taxa da BM&FBOVESPA, custo CETIP/SELIC, auditoria, custos de publicações, outros.

3.2.2 Taxa de Administração

A Taxa de Administração do Fundo é de 2,0% (dois por cento) ao ano, calculado sobre o Patrimônio Líquido, após o encerramento do Período de Investimento.

Na Taxa de Administração estão inclusas, além da Remuneração do Administrador, a remuneração dos seguintes prestadores de serviços do Fundo:

- (i) Gestor; e
- (ii) Escriturador e custodiante.

Excepcionalmente, nos 12 (doze) primeiros meses de duração do Fundo, a remuneração devida ao Gestor será equivalente à apenas 50% (cinquenta por cento) do montante descrito acima, sendo o excedente revertido ao Fundo.

3.2.3 Taxa de Performance

A Taxa de Performance é de 20% do valor que exceder a Remuneração Base do Cotista, qual seja, o preço de integralização das Cotas do Fundo atualizado por INCC-M + 8% (seis por cento) ao ano.

3.2.4 Despesas da Oferta

As despesas previstas na Oferta do Fundo são descritas na tabela abaixo, conforme apresentado no Prospecto.

Comissões e Despesas ⁽¹⁾	Valor	% em Relação ao Montante da Oferta
Comissões da Oferta		
Comissão de Coordenação e Estruturação	1.400.000,00	1,00%
Comissão de Distribuição	2.800.000,00	2,00%
Total de Comissões	4.200.000,00	3,00%
Tributos relativos às Comissões⁽²⁾	405.300,00	0,29%
Despesas da Oferta		
Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,23%
Taxa de Registro e Distribuição na B3	70.515,09	0,05%

Taxa de Registro na ANBIMA	6.177,40	0,00%
Assessor Legal	125.000,00	0,09%
Outras despesas	40.000,00	0,03%
Total de Despesas	559.006,85	0,40%
Total de Comissões, Tributos e Despesas	5.164.306,85	3,69%

(1) Valores arredondados e estimados, calculados com base em dados de 13 de dezembro de 2019, considerando o Montante da Oferta sem considerar eventual exercício de opção de Lote Adicional.

(2) Valores arredondados e estimados, considerando as alíquotas aplicáveis na praça da sede do Coordenador Líder.

3.3 Aplicação do caixa reserva

Para rentabilizar o eventual caixa do Fundo não alocado em Ativos Imobiliários, adotamos o percentual de 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) ao ano para o CDI que determinará a receita financeira do caixa e uma alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) de IR sobre o rendimento desse caixa.

4 ESTUDO DE VIABILIDADE

O resultado do Estudo de Viabilidade é decorrente do recebimento dos lucros gerados pelos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos Financeiros, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias e as demais despesas previstas no Prospecto e no Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

5 ANÁLISE DE SENSIBILIDADE DO FUNDO

5.1 Cenário da viabilidade do Fundo

A Planilha Conservadora encontra-se reproduzida no Anexo I ao presente Estudo de Viabilidade.

6 ANÁLISE DOS RESULTADOS

Com base nas premissas acima enumeradas, a taxa interna de retorno ponderada do Fundo, líquida de despesas referentes à administração, performance e distribuição da Oferta é de aproximadamente 12,00% (doze por cento) ao ano, acrescida da variação do INCC-M, de acordo com o cenário realista criado a partir dos parâmetros atuais de mercado e das expectativas de investimento do Gestor.

A taxa interna de retorno é acrescida do INCC-M uma vez que tal índice afere a evolução dos custos de construções habitacionais, de forma que, sendo o objeto do Fundo o investimento em empreendimentos imobiliários, este índice é o mais adequado para a atualização da taxa interna de retorno esperada. Adicionalmente, as parcelas dos contratos de venda e compra das unidades dos empreendimentos que serão comercializados pelo Fundo, assim como o preço das unidades ainda em estoque, também serão

corrigidas pelo INCC-M, durante todo desenvolvimento imobiliário, ou seja, desde de o lançamento até a entrega do empreendimento.

CONCLUSÃO

Pode-se concluir que, a depender das oportunidades de investimento em Ativos Imobiliários disponíveis no mercado imobiliário brasileiro para investimento pelo Fundo, no cenário e de acordo com a expectativa do Gestor de investir aproximadamente 50% (cinquenta por cento) do patrimônio do Fundo em operações de Equity e o restante em operações de Permuta, a taxa interna de retorno esperada líquida para os cotistas do Fundo será de aproximadamente INCC-M + 12,00% (doze por cento) ao ano.

A TIR foi calculada com base no fluxo de caixa líquido do investidor, considerando o investimento inicial, valor da integralização das cotas, e o resultado gerado pela operações imobiliárias alvo deduzido dos custos e despesas do Fundo, conforme apresentado no Anexo I.

São Paulo, 13 de dezembro de 2019



Página de assinatura 1/1 do Estudo de Viabilidade do RB Capital Desenvolvimento Residencial Iv Fundo de Investimento Imobiliário - FII, elaborado pela RB Capital Asset Management

Régis Dall'Agness
RG: 10.489.769-12 (RS/RS)
CPF/IMP: 895.574.000-20

Nome:
Cargo:

Marcio Coelho Rocha Filho
RG: 34.008.068-1 (SSP/SP)
CPF: 335.885.788-38

Nome:
Cargo:

RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT

9



Anexo I - Fluxo de Caixa do Fundo - Cenário Realista

Fluxo Consolidado Projetos	Fluxo Consolidado Acumulado	Integralizações / Amortização	Taxa de Adm (inclusive custódia)	Despesas da Oferta	Despesas Recorrentes	Rendimento Aplicação Financeira	Saldo	INVESTIDOR	PERFORMANCE DO GESTOR
17,5%		0						12,00%	7.266.568
0	0	140.000.000	-	(4.200.000)	(24.583)	-	135.775.417	140.000.000	-
-14.710.906	-14.710.906	0	(116.135)	-	(24.583)	249.269	121.173.061	-	-
-20.312.746	-35.023.652	0	(116.135)	-	(24.583)	222.460	100.942.057	-	-
-25.431.706	-60.455.358	0	(116.135)	-	(24.583)	185.319	75.554.951	-	-
-613.686	-61.069.044	0	(116.135)	-	(24.583)	138.711	74.939.257	-	-
-15.171.425	-76.240.469	0	(116.135)	-	(24.583)	137.580	59.764.693	-	-
-423.831	-76.664.300	0	(116.135)	-	(24.583)	109.721	59.309.865	-	-
-15.130.137	-91.794.437	0	(116.135)	-	(24.583)	108.886	44.147.896	-	-
-10.577.891	-102.372.327	0	(116.135)	-	(24.583)	81.051	33.510.337	-	-
-15.540.037	-117.912.364	0	(116.135)	-	(24.583)	61.521	17.891.103	-	-
-10.614.387	-128.526.752	0	(116.135)	-	(24.583)	32.846	7.168.843	-	-
-440.323	-128.967.074	0	(116.135)	-	(24.583)	13.161	6.600.963	-	-
-213.466	-129.180.540	0	(116.135)	-	(24.583)	12.119	6.258.897	-	-
-150.120	-129.330.660	0	(231.221)	-	(24.583)	11.491	5.864.463	-	-
-69.867	-129.400.527	0	(231.221)	-	(24.583)	10.767	5.549.558	-	-
-83.497	-129.484.024	0	(231.221)	-	(24.583)	10.188	5.220.444	-	-
139.473	-129.344.551	0	(231.221)	-	(24.583)	9.584	5.113.697	-	-
35.450	-129.309.101	0	(231.221)	-	(24.583)	9.388	4.902.730	-	-
-764.482	-130.073.583	0	(231.221)	-	(24.583)	9.001	3.891.445	-	-
-1.137.190	-131.210.773	0	(231.221)	-	(24.583)	7.144	2.505.594	-	-
-1.114.127	-132.324.900	0	(231.221)	-	(24.583)	4.600	1.140.262	-	-
62.832	-132.262.068	0	(231.221)	-	(24.583)	2.093	949.383	-	-
683.074	-131.578.994	0	(231.221)	-	(24.583)	1.743	1.378.395	-	-
631.417	-130.947.577	0	(231.221)	-	(24.583)	2.531	1.756.539	-	-
181.775	-130.765.802	0	(231.221)	-	(24.583)	3.225	1.685.733	-	-
126.188	-130.639.614	0	(231.221)	-	(24.583)	3.095	1.559.211	-	-
-337.070	-130.976.684	0	(231.221)	-	(24.583)	2.863	969.199	-	-
262.286	-130.714.398	0	(231.221)	-	(24.583)	1.779	977.460	-	-
278.480	-130.435.918	0	(231.221)	-	(24.583)	1.795	1.001.930	-	-
888.883	-129.547.035	0	(231.221)	-	(24.583)	1.839	1.636.848	-	-
926.806	-128.620.229	0	(231.221)	-	(24.583)	3.005	2.310.854	-	-
667.014	-127.953.215	0	(231.221)	-	(24.583)	4.242	2.726.306	-	-
385.938	-127.567.277	0	(231.221)	-	(24.583)	5.005	2.861.444	-	-
345.822	-127.221.455	0	(231.221)	-	(24.583)	5.253	2.956.714	-	-
412.873	-126.808.583	0	(231.221)	-	(24.583)	5.428	3.119.210	-	-
544.480	-126.264.103	0	(231.221)	-	(24.583)	5.727	3.413.612	-	-
655.058	-125.609.045	0	(231.221)	-	(24.583)	6.267	3.819.133	-	-
709.511	-124.899.534	-3.000.000	(231.221)	-	(24.583)	7.012	1.279.850	(3.000.000)	-
858.563	-124.040.971	0	(226.267)	-	(24.583)	2.350	1.889.913	-	-
226.189	-123.814.782	0	(226.267)	-	(24.583)	3.470	1.868.721	-	-
6.921.505	-116.893.277	-7.500.000	(226.267)	-	(24.583)	3.431	1.042.807	(7.500.000)	-
4.045.874	-112.847.403	0	(213.880)	-	(24.583)	1.914	4.852.133	-	-
1.421.640	-111.425.763	0	(213.880)	-	(24.583)	8.908	6.044.218	-	-
47.896.387	-63.529.376	-52.500.000	(213.880)	-	(24.583)	11.097	1.213.238	(52.500.000)	-
25.701.144	-37.828.231	-25.500.000	(127.172)	-	(24.583)	2.227	1.264.855	(25.500.000)	-
4.603.227	-33.225.004	-5.000.000	(85.056)	-	(24.583)	2.322	760.764	(5.000.000)	-
8.284.837	-24.940.168	-8.000.000	(76.799)	-	(24.583)	1.397	945.616	(8.000.000)	-
6.620.212	-18.319.955	-6.500.000	(63.586)	-	(24.583)	1.736	979.395	(6.500.000)	-
10.218.777	-8.101.178	-10.000.000	(52.851)	-	(24.583)	1.798	1.122.536	(10.000.000)	-
31.172.334	23.071.155	-31.000.000	(36.335)	-	(24.583)	2.061	1.236.012	(31.000.000)	-
8.743.427	31.814.582	-9.000.000	(20.000)	-	(24.583)	2.269	937.125	(9.000.000)	-
31.115.879	62.930.461	-31.000.000	(20.000)	-	(24.583)	1.720	1.010.141	(30.825.124)	174.876
8.686.972	71.617.433	-9.500.000	(20.000)	-	(24.583)	1.855	154.384	(7.600.000)	1.900.000
6.515.229	78.132.662	-5.500.000	(20.000)	-	(24.583)	283	1.125.313	(4.400.000)	1.100.000
6.515.229	84.647.891	-6.500.000	(20.000)	-	(24.583)	2.066	1.098.025	(5.200.000)	1.300.000
4.343.486	88.991.377	-4.300.000	(20.000)	-	(24.583)	2.016	1.098.944	(3.440.000)	860.000
4.343.486	93.334.863	-4.300.000	(20.000)	-	(24.583)	2.018	1.099.864	(3.440.000)	860.000
2.171.743	95.506.606	-2.000.000	(20.000)	-	(24.583)	2.019	1.229.043	(1.600.000)	400.000
2.171.743	97.678.349	-3.358.459	(20.000)	-	(24.583)	2.256	0	(2.686.767)	671.692
97.678.349		-84.458.459	-9.116.396	-4.200.000	-1.475.000	1.546.421	n.a.	-77.191.891	7.266.568

ANEXO IV

REGULAMENTO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO
DO RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL IV FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ/ME nº 31.161.410/0001-48**

Por este instrumento particular, a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada a funcionar pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários e fundos de investimentos, conforme Ato Declaratório CVM n.º 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3.434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 36.113.876/0001-91 (“Administrador”), na qualidade de instituição administradora do **RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento multimercado, constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, inscrito no CNPJ sob o nº 31.161.410/0001-48 (“Fundo”):

CONSIDERANDO QUE:

- (i) Até a presente data, não ocorreu qualquer subscrição de cotas de emissão do Fundo, cabendo, assim, única e exclusivamente ao Administrador a deliberação acerca de eventuais alterações no regulamento do Fundo (“Regulamento”);
- (ii) O Administrador deseja efetuar modificações ao Regulamento;

RESOLVE o Administrador alterar o Regulamento, conforme segue:

- (i) Realizar algumas alterações no Regulamento, conforme necessário.
- (ii) Aprovar a nova versão do Regulamento, considerando as alterações referidas no item acima, o qual passa a vigorar consolidado nos termos do Anexo ao presente instrumento;
- (iii) Aprovar a prática de todos os atos e a assinatura de todos os documentos que sejam necessários para implementação das aprovações contidas no presente instrumento.

Nada mais havendo a tratar, o presente instrumento é assinado eletronicamente pela representante legal do Administrador.

Rio de Janeiro, 13 de dezembro de 2019.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Thiago Ferreira Aucaer
Procurador

PAULO HENRIQUE AMARAL SA
Procurador

**ANEXO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO
DO REGULAMENTO DO RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL IV FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

**REGULAMENTO DO RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL IV FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**



**REGULAMENTO DO
RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL IV
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

Rio de Janeiro, 13 de dezembro de 2019.



1

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES	3
CAPÍTULO II – DA DENOMINAÇÃO, FORMA, PRAZO DE DURAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO	11
CAPÍTULO III – DO PÚBLICO ALVO DO FUNDO	12
CAPÍTULO IV – DO OBJETIVO DO FUNDO.....	12
CAPÍTULO V – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO	12
CAPÍTULO VI – DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO, GESTÃO DA CARTEIRA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA	17
CAPÍTULO VII – DA ASSEMBLEIA GERAL, DOS REPRESENTANTES DE COTISTAS E DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS	31
CAPÍTULO VIII – DA COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO E EMISSÕES DE COTAS	39
CAPÍTULO IX – DAS CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE DAS COTAS	40
CAPÍTULO X – DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E AMORTIZAÇÃO DE COTAS	43
CAPÍTULO XI – DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO.....	44
CAPÍTULO XII – DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	48
CAPÍTULO XIII – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO	50
CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	52
CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO.....	52
CAPÍTULO XVI – DAS SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES	54
CAPÍTULO XVII – DA SOLUÇÃO DE CONFLITOS	54
CAPÍTULO XVIII – DA TRIBUTAÇÃO.....	54
CAPÍTULO XIX – DOS FATORES DE RISCO	56
CAPÍTULO XX – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	79



2

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula neste Regulamento, no singular ou no plural, terão os respectivos significados a eles atribuídos a seguir:

"1ª Emissão"	A distribuição pública de Cotas da primeira emissão do Fundo, realizada nos termos da Instrução CVM n.º 400/03.
"Administrador"	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM n.º 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3.434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91.
"Agente de Controladoria"	OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A., sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n. 3.434, sala 202, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.150.453/0001-20.
"ANBIMA"	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
"Assembleia Geral"	A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, Ordinária ou Extraordinária.
"Assembleia Geral Ordinária"	A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social do Fundo, especificamente para deliberar sobre as contas relativas ao Fundo e as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador.
"Assembleia Geral Extraordinária"	A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo convocada para deliberar sobre quaisquer matérias que não as matérias de Assembleia Geral Ordinária.
"Ativos"	Os Ativos de Liquidez, os Ativos Alvo e os Outros Ativos, quando referidos em conjunto.
"Ativos Alvo"	(i) Participações Societárias; (ii) outras formas de participações detidas diretamente pelo Fundo nos Empreendimentos Imobiliários; (iii) Empreendimentos

 3

	Imobiliários; e (iv) outros títulos ou valores mobiliários que tenham por finalidade o financiamento dos Empreendimentos Imobiliários; em quaisquer casos, observados os Critérios de Elegibilidade aplicáveis.
"Ativos de Liquidez"	Ativos destinados à manutenção de caixa do Fundo e que possam ser investidos pelo Fundo nos termos da regulamentação vigente, incluindo, mas não se limitando a: (i) cotas de fundos de investimento de renda fixa (o que inclui fundos referenciados DI) regulados pela Instrução CVM n.º 555/14; (ii) títulos públicos federais; (iii) títulos de emissão do Banco Central do Brasil; (iv) certificados e recibos de depósitos a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação, CDB; e (v) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.
"B3"	B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO, instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901.
"BACEN"	Banco Central do Brasil.
"Boletim de Subscrição"	A subscrição de Cotas será formalizada mediante a assinatura do boletim de subscrição pelo Cotista, que estará sujeito aos termos e condições da respectiva emissão e aqueles previstos no respectivo boletim de subscrição. O boletim de subscrição será assinado somente após o registro definitivo da oferta de novas Cotas pela CVM.
"Carteira"	A carteira de investimentos do Fundo, formada pelos Ativos.
"CDB"	Certificado de Depósito Bancário.
"CMN"	Conselho Monetário Nacional.
"Código ANBIMA"	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, em vigor na data deste Regulamento.
"Comitê de Investimentos"	O Comitê de Investimentos do Fundo, formado por 3 (três) membros, sendo 1 (um) membro indicado pelo Consultor Imobiliário, e 2 (dois) membros indicados pelo Gestor, com as atribuições descritas no Capítulo VII deste Regulamento.
"Conflito de Interesses"	Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador; entre o Fundo e o Gestor; entre o Fundo e os cotistas em geral que sejam



	<p>detentores de, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; entre o Fundo e os Parceiros; entre o Fundo e os representantes de Cotistas; e entre o Fundo e o Consultor Imobiliário; dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.</p> <p>As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário, as pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, ao Gestor, ao Consultor Imobiliário, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08.</p>
"Consultor Imobiliário"	RB Capital Realty Ltda., sociedade limitada com sede social na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.426.501/0001-50.
"Contrato de Consultoria"	O contrato de consultoria especializada celebrado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário.
"Contrato de Gestão"	O contrato de gestão celebrado entre o Fundo e o Gestor.
"Coordenador Líder"	É a instituição contratada, pelo Fundo, para coordenar a distribuição de Cotas da respectiva emissão, sem prejuízo da contratação e/ou subcontratação de outros



	distribuidores.
"Cotas"	As cotas, escriturais e nominativas, de emissão e representativas do patrimônio do Fundo.
"Cotista"	O titular de Cotas.
"Critérios de Elegibilidade"	Os Critérios de Elegibilidade das Sociedades Investidas e os Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários quando referidos em conjunto.
"Critérios de Elegibilidade das Sociedades Investidas"	Os critérios de elegibilidade a serem observados para o investimento nas Sociedades Investidas, conforme descritos no Capítulo V deste Regulamento. O Gestor será responsável pela observância dos critérios de elegibilidade de que trata esta definição.
"Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários"	Os critérios de elegibilidade a serem observados para a realização de investimentos diretos ou indiretos pelas Sociedades Investidas Fundo em Empreendimentos Imobiliários, conforme descritos no Capítulo V deste Regulamento. O Gestor será responsável pela observância dos critérios de elegibilidade de que trata esta definição.
"Custodiante"	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de custódia de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM n.º 11.484, de 27 de dezembro de 2010, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3.434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91.
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
"Data de Apuração"	A data na qual o Administrador verificará a quantidade de recursos existentes na Carteira do Fundo para fins de pagamento de rendimentos e/ou amortização aos Cotistas. As apurações ocorrerão no último Dia Útil de cada mês.
"Data de Emissão"	A data em que ocorrer a primeira subscrição de Cotas do Fundo.
"Decreto n.º 6.306/07"	O Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
"Dia Útil"	Qualquer dia que (i) não seja sábado, domingo, feriado nacional, ou feriado no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) não haja expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos, nos termos deste



6

	Regulamento, não sejam Dias Úteis, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente subsequente.
"Empreendimentos Imobiliários"	Os empreendimentos imobiliários de natureza residencial objeto de investimento pelo Fundo, os quais terão por objeto o desenvolvimento, a aquisição e/ou incorporação de Imóveis, para posterior alienação, ou, ainda, os terrenos adquiridos direta e/ou indiretamente pelo Fundo, através das Sociedades Investidas, para posterior permuta, física ou financeira, por unidades residenciais de incorporações imobiliárias, observados, em todos os casos, os Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários. Os empreendimentos imobiliários de natureza residencial de que trata esta definição poderão contemplar, de forma residual, atividades comerciais, que não afetem a natureza residencial de tais empreendimentos imobiliários.
"Eventos de Liquidação"	Quaisquer dos eventos listados no artigo 12.1 deste Regulamento.
"Formulário Eletrônico"	O formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM n.º 472/08, a ser elaborado em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social.
"Fundo"	O RB Capital Desenvolvimento Residencial IV Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
"Gestor"	A RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 4.440, 11º Andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 07.981.934/0001-09.
"IBGE"	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"Imóveis"	Os Imóveis objeto dos Empreendimentos Imobiliários, considerando, conjuntamente, os Imóveis Faixa Preço I, os Imóveis Faixa Preço II e os Imóveis Faixa Preço III.
"Imóveis Faixa Preço I"	Os imóveis enquadráveis no programa "Minha Casa Minha Vida" ou outro programa que venha a substituí-lo. Caso o programa "Minha Casa Minha Vida" seja extinto sem ser substituído por outro programa similar, então serão considerados Imóveis Faixa Preço I aqueles que na data da aprovação do investimento pelo Fundo possuíam preço no lançamento equivalente ou inferior a R\$135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais), de



	acordo com a região onde está localizado o referido imóvel, conforme previsto no programa "Minha Casa Minha Vida", sendo certo que estes valores ora estabelecidos poderão ser alterados em caso de alterações no programa "Minha Casa Minha Vida".
" <u>Imóveis Faixa Preço II</u> "	Os imóveis enquadráveis no SFH e que não sejam Imóveis Faixa Preço I, na data da aprovação do investimento pelo Fundo. Na data de constituição do Fundo, os Imóveis enquadráveis no SFH são aqueles com preço equivalente ou inferior a R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), sendo certo que este valor de R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) ora estabelecido poderá ser alterado em caso de alterações ao SFH.
" <u>Imóveis Faixa Preço III</u> "	Quaisquer imóveis que na data da aprovação do investimento pelo Fundo possuam preço de lançamento superior aos Imóveis Faixa Preço II.
" <u>Índice de Inflação</u> "	Índice Nacional de Custo da Construção do Mercado – INCC-M, divulgado no mês imediatamente anterior à data do evento, calculado pela Fundação Getúlio Vargas, ou, caso o INCC-M seja extinto, qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que reflita a inflação dos preços de materiais de construção e da mão-de-obra do setor da construção civil, usualmente utilizado pelos incorporadores.
" <u>Instituição(ões) Financeira(s) Autorizada(s)</u> "	Instituições financeiras, a serem escolhidas de comum acordo entre o Gestor e o Administrador. As seguintes instituições financeiras estão previamente aprovadas (i) Itaú Unibanco S.A.; (ii) Banco Bradesco S.A.; (iii) Banco Citibank S.A.; (iv) Banco do Brasil S.A.; (v) Caixa Econômica Federal; (vi) Banco Santander (Brasil) S.A.; (vii) Banco Votorantim S.A.; (viii) Banco ABC Brasil S.A.; e (ix) Banco Safra S.A.
" <u>Instrução CVM n.º 400/03</u> "	A Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM n.º 472/08</u> "	A Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM n.º 555/14</u> "	A Instrução da CVM n.º 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
" <u>Instrumento de Subscrição</u> "	O Boletim de Subscrição e/ou o Pedido de Reserva, quando referidos em conjunto.
" <u>IOF/Câmbio</u> "	Imposto sobre Operações de Crédito Câmbio e Seguros.



"IOF/Títulos"	Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários.
"Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação"	Jurisdição que não tributa a renda ou que tributa a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).
"Laudo de Avaliação"	O laudo de avaliação dos Imóveis, bens e direitos objetos de aquisição pelo Fundo, elaborado por empresa especializada contratada pelo Administrador, de acordo com orientação do Consultor Imobiliário, nos termos do Anexo 12 da Instrução CVM n.º 472/08.
"LCI"	Letra de Crédito Imobiliário, emitida nos termos da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2014, conforme alterada.
"Lei n.º 4.591/64"	A Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada.
"Lei n.º 8.668/93"	A Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
"Lei n.º 11.033/04"	A Lei n.º 11.033 de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"LH"	Letra Hipotecária, emitida nos termos da Lei n.º 7.684, de 2 de dezembro de 1988, conforme alterada.
"Minha Casa Minha Vida"	O programa habitacional Minha Casa Minha Vida, criado pelo Governo Federal, nos termos da Lei n.º 11.977, de 7 de julho de 2009.
"Outros Ativos"	Ativos vinculados a empreendimentos imobiliários em geral, nos termos do art. 45 da Instrução CVM n.º 472/08.
"Parceiros"	Os sócios das Sociedades Investidas, se for o caso, e/ou investidores, incorporadores, construtores, consultores e/ou desenvolvedores dos Empreendimentos Imobiliários, a serem previamente aprovados pelo Comitê de Investimentos.
"Participações Societárias"	A participação societária detida, direta ou indiretamente, pelo Fundo nas Sociedades Investidas.
"Patrimônio Líquido"	Valor em Reais resultante da soma algébrica do disponível com o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
"Pedido de Reserva"	É o pedido de reserva a ser assinado pelos investidores interessados em adquirir Cotas do Fundo, no âmbito de qualquer emissão de Cotas do Fundo, por meio do qual os referidos investidores realizam a sua reserva para subscrição das Cotas junto ao Coordenador Líder.



"Período de Investimento"	Período equivalente ao período previsto no artigo 5.2.1 deste Regulamento, observado o disposto no Capítulo V deste Regulamento.
"Pessoas Ligadas"	<p>Serão consideradas Pessoas Ligadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, representante de Cotistas, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou do representante de Cotistas, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.</p> <p>Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja Pessoa Ligada ao Administrador, ao Gestor, ao Consultor Imobiliário ou representante de Cotistas.</p>
"Prazo de Duração"	Prazo de duração do Fundo de 72 (setenta e dois) meses, contados a partir da data da primeira integralização de Cotas do Fundo.
"Preço de Emissão"	O preço de emissão das Cotas, que será definido nos atos que deliberarem a respectiva emissão de Cotas do Fundo, bem como nos demais documentos relativos à respectiva emissão.
"Preço de Integralização"	O preço de integralização de cada Cota, conforme definido nos atos que deliberarem a respectiva emissão de Cotas do Fundo, bem como nos demais documentos relativos à respectiva emissão.
"Regulamento"	Este regulamento do Fundo.
"Remuneração Base"	O valor resultante da aplicação da taxa de 8% (oito por cento) ao ano (considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis) sobre o Preço de Integralização das Cotas, atualizado pela variação positiva do Índice de Inflação, acumulado desde a data de integralização das Cotas até a Data de Apuração.



"Remuneração do Gestor"	A parcela da Taxa de Administração devida pela gestão da Carteira, calculada e paga ao Gestor nos termos do Capítulo XI deste Regulamento.
"Resolução CMN n.º 4.373/14"	A resolução do CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada.
"SFH"	O Sistema Financeiro de Habitação.
"Sociedades Investidas"	A(s) sociedade(s) por ações de capital fechado, ou sociedades limitadas, que observem os Critérios de Elegibilidade das Sociedades Investidas, cujas ações, cotas, conforme aplicável, serão adquiridas pelo Fundo, direta ou indiretamente, que terão como objeto social: (i) a aquisição de participação societária em outras Sociedades Investidas, e/ou (ii) o investimento em Empreendimentos Imobiliários. Em caso de aquisição indireta, por meio de Sociedade Investida constituída como sociedade por ações de capital fechado ou sociedade limitada, o Fundo poderá participar de consórcios ou sociedades em conta de participação, de que tenham como objeto social: (i) a aquisição de participação societária em outras Sociedades Investidas, e/ou (ii) o investimento em Empreendimentos Imobiliários.
"Taxa de Administração"	A taxa devida pelos serviços de administração, gestão, consultoria, custódia, controladoria de ativos e escrituração das Cotas do Fundo, calculada e paga nos termos do Capítulo XI deste Regulamento.
"Taxa de Performance"	Taxa de sucesso devida ao Gestor, calculada de acordo com o disposto no Capítulo XI deste Regulamento.
"Termo de Adesão"	O "Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco", a ser assinado por cada Cotista no ato de subscrição das Cotas do Fundo.

CAPÍTULO II – DA DENOMINAÇÃO, FORMA, PRAZO DE DURAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

2.1. O Fundo, denominado **RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, bem como regido pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, por este Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

2.2. O prazo do Fundo é o Prazo de Duração, conforme definido neste Regulamento.



2.3. O Patrimônio Líquido do Fundo será formado por uma única classe de Cotas.

2.4. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Cotas seguem descritos nos Capítulos VIII, IX e X deste Regulamento.

CAPÍTULO III – DO PÚBLICO ALVO DO FUNDO

3.1. O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo em ativos imobiliários.

3.2. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11.

CAPÍTULO IV – DO OBJETIVO DO FUNDO

4.1. O objetivo do Fundo é gerar retorno aos Cotistas por meio do investimento, direto ou indireto, em Ativos.

4.2. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Custodiante, do Agentes de Controladoria, do Coordenador Líder (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas), do Consultor Imobiliário, do Comitê de Investimentos, de quaisquer mecanismos de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. A rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia, estimativa, projeção ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador. Ademais, diversos fatores poderão afetar a rentabilidade do Fundo, notadamente conforme descrito neste Regulamento no Capítulo XIX.

CAPÍTULO V – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

5.1. A Carteira poderá ser composta pelos ativos listados abaixo, observados os termos e condições deste Regulamento:

- (i) Ativos Alvo;
- (ii) Ativos de Liquidez; e
- (iii) Outros Ativos.

Ativos Alvo



12

5.2. O Fundo deverá investir, no mínimo, 90% (noventa por cento) de seu Patrimônio Líquido em Ativos Alvo, observadas as disposições deste Capítulo, em especial dos artigos 5.2.1, 5.2.2 e 5.8 deste Regulamento.

5.2.1. O Período de Investimento do Fundo, observada sua Política de Investimento e o limite estabelecido no artigo 5.2 supra será de 24 (vinte e quatro) meses contados da primeira data de integralização das Cotas da 1ª Emissão.

5.2.2. Para o fim de verificação do percentual estabelecido no artigo 5.2 deste Regulamento, deverão ser somados aos Ativos Alvo os seguintes valores, ainda que investidos em Outros Ativos e/ou Ativos de Liquidez:

- (i) destinados ao pagamento de despesas do Fundo desde que limitado a 5% (cinco) do Patrimônio Líquido;
- (ii) decorrentes de operações de desinvestimento: enquanto vinculados a garantias dadas ao comprador do ativo desinvestido, conforme aplicável;
- (iii) aplicados em títulos públicos com o objetivo de constituição de garantia junto a instituições financeiras oficiais, conforme aplicável;
- (iv) decorrentes da integralização de Cotas e ainda não alocados nos Ativos Alvo; e
- (v) já comprometidos em Empreendimentos Imobiliários contratados.

5.3. A diversificação do Patrimônio Líquido do Fundo será definida pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM n.º 555/14 e ao Administrador e ao Gestor serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento estabelecidas na referida Instrução, observadas as exceções previstas no §6º do artigo 45 da Instrução CVM n.º 472/08.

5.3.1. Conforme disposto neste Regulamento, entende-se por Ativos Alvo (i) as Participações Societárias que sejam de titularidade do Fundo, (ii) outras formas de participações detidas diretamente e/ou indiretamente pelo Fundo nos Empreendimentos Imobiliários, através das Sociedades Investidas, (iii) os Empreendimentos Imobiliários e (iii) outros títulos ou valores mobiliários que tenham por finalidade o financiamento dos Empreendimentos Imobiliários, conforme critérios elencados no item 5.4 abaixo; em quaisquer casos, observados os Critérios de Elegibilidade aplicáveis.

5.3.2. O investimento do Fundo nas Sociedades Investidas está condicionado à observância cumulativa dos Critérios de Elegibilidade das Sociedades Investidas, segundo os quais referidas sociedades devem:



(i) caso destinadas a investimento direto pelo Fundo, serem sociedades por ações de capital fechado ou sociedades limitadas devidamente organizadas, constituídas e existentes de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

(ii) caso destinadas a investimento indireto pelo Fundo, por meio de Sociedades Investidas que atendam ao disposto no inciso (i) acima, ser sociedades por ações de capital fechado, sociedades limitadas, consórcios ou sociedades em conta de participação, devidamente organizadas, constituídas e existentes de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

(iii) serem controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo ou contar com participação de representantes do Fundo na composição da diretoria da Sociedade Investida; e

(iv) ter como objeto social o investimento (a) em outras Sociedades Investidas; e/ou (b) em Empreendimentos Imobiliários.

5.3.3. O Gestor poderá indicar um ou mais membros para ocuparem posições na administração das Sociedades Investidas que venham a ser objeto de investimento pelo Fundo e, portanto, o Fundo poderá adquirir participação nas Sociedades Investidas em que membros do Gestor e/ou de qualquer empresa ligada ao Gestor, façam parte da diretoria, conselhos de administração, consultivo ou fiscal.

5.3.4. A observância, verificação e validação dos Critérios de Elegibilidade das Sociedades Investidas serão de responsabilidade do Gestor, sem prejuízo da obrigação de comprovação pelo Gestor ao Administrador do atendimento a tais critérios, na forma prevista no artigo 6.4 deste Regulamento.

5.4. Os Empreendimentos Imobiliários a serem objeto de investimento direto e/ou indireto por parte do Fundo e/ou direto ou indireto por parte das Sociedades Investidas deverão observar cumulativamente os Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários, a seguir descritos:

(i) Concentração Regional: Os Empreendimentos Imobiliários deverão ser localizados exclusivamente na Cidade de São Paulo e respectiva região metropolitana, sem limite de concentração;

(ii) Exposição dos Empreendimentos Imobiliários: O investimento total em um único Empreendimento Imobiliário objeto de investimento pelo Fundo não deverá exceder o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) do Patrimônio Líquido ou o montante de



R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), o que for maior, alocado em um único projeto;

(iii) Exposição dos Incorporadores: O Fundo não poderá ter mais do que (a) 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido exposto contra um mesmo incorporador, individualmente; e (b) 75% (setenta e cinco por cento) do Patrimônio Líquido exposto contra os 02 (dois) incorporadores contra os quais o Fundo detenha maior exposição, considerados em conjunto. Para fins do disposto neste inciso, a "exposição" do Fundo contra um incorporador é apurada pela somatória da exposição do Fundo contra o respectivo incorporador em cada Empreendimento Imobiliário no qual o incorporador detenha participação. Por sua vez, a exposição do Fundo contra cada incorporador em cada Empreendimento Imobiliário é apurada pelo produto entre (x) o montante que o Fundo investiu e ainda tem expectativa de investir no Empreendimento Imobiliário, de acordo com os compromissos firmados no âmbito do desenvolvimento do respectivo Empreendimento Imobiliário; e (y) a razão entre a participação do incorporador contra o qual o Fundo está exposto no Empreendimento Imobiliário e a participação da totalidade dos Parceiros no mesmo Empreendimento Imobiliário. Para fins do disposto neste inciso, exclusivamente, o Fundo não será considerado desenquadrado em relação aos percentuais mencionados neste inciso, caso durante o Período de Investimento ou qualquer momento após ocorra operação societária que resulte no desenquadramento passivo do Fundo, inclusive, mas não se limitando, em decorrência da aquisição de um incorporador por outro incorporador ou a fusão entre 2 (dois) ou mais incorporadores;

(iv) Exposição dos Empreendimentos Imobiliários por preço unitário: (a) até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido poderá ser investido em Imóveis Faixa Preço III; (b) no mínimo 40% (quarenta por cento) do Patrimônio Líquido deverá ser investido em Imóveis Faixa Preço II; e (c) até 15% (quinze por cento) do Patrimônio Líquido poderá ser investido em Imóveis Faixa Preço I; e

(v) Co-investimento RB Capital: Os Ativos Alvo deverão ser objeto de co-investimento, direto ou indireto, pelo Gestor, por si próprio, por meio de uma Pessoa Ligada, por meio de outros fundos por ele administrados e/ou geridos, no montante equivalente a pelo menos 5% (cinco por cento) do valor total a ser investido pelo Fundo, podendo ser via investimento em cotas do Fundo ou de forma direta em um ou mais Ativos Alvo, podendo, inclusive ser de forma desproporcional ao investimento realizado pelo Fundo nos Ativos Alvo.

5.4.1. A observância, verificação e validação dos Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários será de responsabilidade do Gestor e deverá ser feita na data de aquisição do respectivo Ativo Alvo pelo Fundo, sem prejuízo da obrigação de comprovação ao Administrador do atendimento a tais critérios, na forma prevista no artigo 6.4 deste Regulamento.

5.4.2. Os montantes decorrentes de integralizações de Cotas ainda não aplicados em Ativos Alvo



serão considerados para fins de mensuração dos Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários, sendo certo que os valores mencionados no item 5.4 acima serão considerados *pro rata* enquanto houver dinheiro em caixa do Fundo.

Outros Ativos e Ativos de Liquidez

5.5. A parcela do Patrimônio Líquido do Fundo que não for investida nos Ativos Alvo será alocada em Outros Ativos e/ou Ativos de Liquidez.

Disposições Gerais

5.6. O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, por si próprio, por meio de Pessoa Ligada ou por outros fundos por ele administrados e/ou geridos, co-investir nos Ativos Alvo junto ao Fundo no montante equivalente a pelo menos 5% (cinco por cento) do valor total a ser investido pelo Fundo, por meio de integralizações de Cotas do Fundo e/ou por meio do investimento direto em um ou mais Ativos Alvos, podendo referido co-investimento ser realizado de forma desproporcional entre os Ativos Alvo.

5.7. Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Fundo na Implantação da política de investimento descrita neste Regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos integrantes da Carteira, conforme aplicável, não podendo o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário e/ou os membros do Comitê de Investimentos, em hipótese alguma, serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos da Carteira ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas.

5.8. Observado o previsto no artigo 5.3 deste Regulamento, o Fundo investirá nos Ativos Alvo, bem como poderá adquirir Outros Ativos e Ativos de Liquidez de emissão de um único emissor, sendo que, além do disposto neste Capítulo V, não existirão quaisquer outros critérios de concentração e/ou diversificação para os investimentos do Fundo. O disposto neste artigo implicará em risco de concentração dos investimentos do Fundo e em risco de pouca liquidez para o Fundo, o que poderá, eventualmente, acarretar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, tendo em vista, principalmente, que os resultados do Fundo poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso de poucos Empreendimentos Imobiliários e da venda dos Imóveis pelas empresas contratadas pelas Sociedades Investidas para este fim.

5.9. As receitas auferidas pelo Fundo, em decorrência de seus investimentos nos Ativos integrantes da Carteira, serão incorporadas ao Patrimônio do Fundo e serão consideradas para fins de pagamento de (i) obrigações e despesas operacionais do Fundo, (ii) tributos devidos com relação às operações do Fundo, se for o caso, e/ou (iii) distribuição de lucros e/ou parcelas de amortização e/ou resgate devidas aos Cotistas, observados os procedimentos descritos neste Regulamento.



5.10. O Fundo não poderá operar no mercado de derivativos.

5.11. Os Parceiros poderão, isoladamente ou em conjunto com pessoas a eles ligadas, nos termos da regulamentação específica, adquirir Cotas até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo, observado o disposto no item 18.1 abaixo.

5.12. Os Imóveis, bens e direitos a serem adquiridos indiretamente pelo Fundo, através dos Ativos Alvo, deverão ser objeto de Laudo de Avaliação a ser realizado periodicamente, em observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor.

5.13. A política de investimento de que trata este Capítulo V somente poderá ser alterada em casos excepcionais, mediante aprovação prévia da Assembleia Geral, observado o quórum de deliberação estabelecido no Capítulo VII deste Regulamento.

5.14. O Fundo poderá investir, direta ou indiretamente, em Empreendimentos Imobiliários e/ou Imóveis gravados com ônus reais.

5.15. Conforme disposto nos Capítulos XVI e XIX deste Regulamento, o Fundo poderá investir em Ativos com Conflito de Interesses, cujo investimento será devidamente aprovado por Assembleia Geral prévia e específica, nos termos dos Capítulos VII e XVI deste Regulamento e da regulamentação em vigor.

5.16. Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas ao objetivo do Fundo, à Política de Investimento, à composição da Carteira e aos fatores de risco diversos aos quais o Fundo e os Cotistas estão sujeitos.

CAPÍTULO VI – DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO, GESTÃO DA CARTEIRA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

Administração

6.1. O Fundo será administrado pelo Administrador e a gestão da Carteira será realizada pelo Gestor.

6.2. O Administrador também prestará os serviços de escrituração e custódia, sendo que poderá contratar terceiros para prestar estes e outros serviços, sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, hipótese na qual os custos com tais contratações serão deduzidos da Taxa de Administração.



6.2.1. O Administrador contratou, em nome do Fundo, o Agente de Controladoria para a prestação dos serviços de controladoria dos Ativos do Fundo.

6.3. Respeitados os limites estabelecidos neste Regulamento, e sem prejuízo da contratação do Gestor e do Consultor Imobiliário, bem como da constituição do Comitê de Investimentos, o Administrador terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e operacionalização do Fundo, bem como relacionados ao exercício de todos os direitos inerentes aos Ativos da Carteira.

6.3.1. Sem prejuízo das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento, compete ao Administrador:

(i) Providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos Empreendimentos Imobiliários que venham a ser integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, nos termos do artigo 7º da Lei n.º 8.668/93 e do artigo 32, inciso II, da Instrução CVM n.º 472/08, que tais ativos, bem como seus frutos e rendimentos (a) não integram o ativo do Administrador, constituindo Patrimônio Líquido do Fundo; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

(ii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (a) os registros das Cotas, dos Cotistas e de transferência de Cotas; (b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas; (c) a documentação relativa aos Ativos e às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao Patrimônio Líquido do Fundo; e (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM n.º 472/08 que, eventualmente, venham a ser contratados;

(iii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (ii) deste artigo 6.3.1 até o término do procedimento;

(iv) sem prejuízo da outorga de poderes ao Gestor, conforme previsto no inciso (ii) do artigo 6.5 deste Regulamento, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciado para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao Patrimônio Líquido e às atividades do Fundo;



- (v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (vi) custear as despesas com propaganda do Fundo, exceto pelas despesas com propaganda em período de distribuição das Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (vii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (viii) dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos na regulamentação em vigor e no Capítulo XIII deste Regulamento;
- (ix) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviço contratados pelo Fundo;
- (x) observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se houver, bem como as deliberações da Assembleia Geral e do Comitê de Investimentos;
- (xi) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos da Carteira do Fundo, fiscalizando os serviços prestados pelo Gestor e por terceiros eventualmente contratados pelo Fundo e o andamento dos Empreendimentos Imobiliários, conforme o caso;
- (xii) contratar ou distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do Fundo;
- (xiii) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:
 - (a) distribuição de Cotas do Fundo;
 - (b) consultoria especializada, desempenhada pelo Consultor Imobiliário, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos bens imóveis e direitos integrantes ou que possam vir a integrar a Carteira do Fundo;
 - (c) empresa especializada, conforme aplicável, nos termos do inciso III do artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08; e
 - (d) formador de mercado para as Cotas do Fundo, conforme aplicável;
- (xiv) pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso do cumprimento dos prazos previstos na



Instrução CVM n.º 472/08;

- (xv) elaborar as demonstrações financeiras do Fundo de acordo com o Regulamento e a regulamentação aplicável;
- (xvi) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas;
- (xvii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador;
- (xviii) empregar, na defesa dos direitos dos Cotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando inclusive as medidas judiciais cabíveis;
- (xix) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- (xx) abrir e movimentar contas bancárias;
- (xxi) transigir em nome do Fundo;
- (xxii) representar o Fundo em juízo e fora dele;
- (xxiii) solicitar, se for o caso, a admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- (xxiv) deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observado o estabelecido no artigo 8.1.1 deste Regulamento;
- (xxv) realizar amortizações de Cotas e/ou distribuições de rendimentos, conforme venha a ser deliberado pelo Gestor;
- (xxvi) constituir eventual reserva para contingências e/ou despesas, conforme venha a ser deliberado pelo Gestor;
- (xxvii) contratar a empresa responsável pela elaboração do Laudo de Avaliação, conforme orientação do Consultor Imobiliário;
- (xxviii) acompanhar o cumprimento dos Critérios de Elegibilidade do Fundo, mediante a análise das informações a serem enviadas pelo Gestor, nos termos do inciso (xviii) do artigo 6.5 deste Regulamento;
- (xxix) dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do



20

direito de voto em assembleias dos Ativos detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas;

(xxx) manter serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido neste Regulamento; e

(xxxi) colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras do Fundo e o Formulário Eletrônico.

6.3.2. O Administrador deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios, exercer suas atividades com boa-fé, transparência e diligência em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Gestão

6.4. O Gestor será responsável pela recomendação ao Administrador da aplicação dos recursos do Fundo nos Ativos e será responsável, juntamente com o Administrador, pelo cumprimento do disposto na Política de Investimento deste Regulamento, incluindo, mas não se limitando, ao cumprimento dos Critérios de Elegibilidade, bem como dos critérios de concentração previstos neste Regulamento e na legislação aplicável.

6.4.1. O Gestor deverá comprovar ao Administrador o cumprimento dos Critérios de Elegibilidade, das regras para investimento, bem como dos critérios de concentração previstos neste Regulamento e na legislação aplicável, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data que o Administrador tenha solicitado tal comprovação ou em prazo inferior se assim determinado pela regulamentação aplicável ou por autoridade competente.

6.5. Além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor, das demais disposições deste Regulamento e do Contrato de Gestão, compete ao Gestor, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral:

(i) desenvolver projetos e propostas de investimento e desinvestimento para o Fundo em Ativos Alvo em conjunto com o Consultor Imobiliário e submetê-los à apreciação do Comitê de Investimentos;

(ii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao Patrimônio Líquido e às atividades do Fundo, podendo, inclusive, somente quando outorgado pelo Administrador por meio de instrumento específico para tal fim, assinar em nome do Fundo, instrumentos de compra e

venda, de locação e/ou arrendamento, bem como quaisquer outros instrumentos que se façam necessários ao atendimento da Política de Investimento do Fundo;

(iii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor;

(iv) empregar nas atividades de gestão da Carteira a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da política de investimento do Fundo;

(v) observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e do Contrato de Gestão;

(vi) nomear membros do Comitê de Investimentos, nos termos deste Regulamento;

(vii) cumprir as deliberações da Assembleia Geral e do Comitê de Investimentos, conforme aplicável;

(viii) recomendar ao Administrador a aquisição, alienação, permuta e transferência, sob qualquer forma legítima, dos Ativos, conforme aplicável, de acordo com a recomendação do Consultor Imobiliário e a prévia deliberação do Comitê de Investimentos, sendo certo que a responsabilidade pela gestão dos Empreendimentos Imobiliários e de quaisquer outros bens imóveis que vierem a integrar a Carteira do Fundo, compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária destes, observado o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor;

(ix) orientar o Fundo com relação à aquisição, alienação, permuta e transferência dos Ativos;

(x) recomendar ao Administrador sobre os investimentos do Fundo nos Ativos, observada a política de investimento descrita neste Regulamento e as disposições legais e regulamentares aplicáveis, com poderes outorgados pelo Administrador para adquirir e alienar os Ativos integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo por meio de instrumento específico para tal fim;

(xi) acompanhar o desempenho das Sociedades Investidas e dos Empreendimentos Imobiliários detidos direta ou indiretamente pelo Fundo, de acordo com sua Política de Investimento;

(xii) deliberar sobre a constituição de eventual reserva para contingências e/ou despesas;

(xiii) deliberar sobre a emissão de ações, cotas e outros valores mobiliários pelas



22

Sociedades Investidas, conforme deliberação do Comitê de Investimentos;

(xiv) deliberar sobre a redução parcial do capital social das Sociedades Investidas, conforme deliberação do Comitê de Investimentos, sendo vedada a redução de capital das Sociedades Investidas com a entrega de bens imóveis ao Fundo;

(xv) submeter à apreciação da Assembleia Geral proposta sobre procedimentos de entrega de bens e direitos integrantes da Carteira como forma de pagamento de resgate de Cotas de que trata o artigo 9.10 deste Regulamento;

(xvi) deliberar sobre a amortização de Cotas e a distribuição de rendimentos nos termos deste Regulamento;

(xvii) exercer suas atividades no melhor interesse do Fundo e dos Cotistas;

(xviii) encaminhar ao Administrador as informações necessárias para que este possa acompanhar o cumprimento dos Critérios de Elegibilidade do Fundo;

(xix) observar e validar os Critérios de Elegibilidade conforme prevê os artigos 5.3.4 e 5.4.1 deste Regulamento, bem como as regras para investimento e os limites de aplicação por emissor e por modalidade previstos neste Regulamento e na legislação aplicável;

(xx) elaborar e disponibilizar ao Administrador o Formulário Eletrônico;

(xxi) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos detidos pelo Fundo e exercer a política de voto do Fundo de acordo com a política registrada na ANBIMA, cujo inteiro teor pode ser encontrado neste endereço: <http://www.rbcapitalam.com/> (na página principal, procurar o tópico "Informações Regulatórias", depois clicar em "Política de Voto");

(xxii) gerir os valores do Fundo segundo os princípios de boa técnica de investimentos;

(xxiii) aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos Ativos, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar ao Fundo, as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;

(xxiv) auxiliar o Administrador na adoção de medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998; e

(xxv) atender às comunicações feitas pelo Administrador caso seja verificado o comprovado desenquadramento do Fundo nos termos do seu Regulamento, da legislação vigente aplicável e/ou dos atos normativos expedidos pela CVM.



6.5.1. O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da Carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos do Fundo estabelecidos neste Regulamento. O Fundo, através do Administrador e através deste Regulamento, constituiu o Gestor como seu representante legal perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.

6.5.2. O Gestor obriga-se a manter em seu quadro de executivos, pelo Prazo de Duração, atuando nas atividades de gestão do Fundo, com envolvimento nos processos de identificação, análise e seleção dos Ativos para recomendação ao Administrador, bem como no acompanhamento dos Empreendimentos Imobiliários e demais atividades relacionadas ao cumprimento da Política de Investimento do Fundo e dos Critérios de Elegibilidade, o Sr. Régis Dall' Agnese, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG n.º 1048976912 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob n.º 895.514.000-20 ("Pessoa Chave"). No caso de um eventual desligamento da Pessoa Chave, por qualquer motivo, incluindo mas não limitado a: (i) demissão voluntária; (ii) demissão involuntária, com ou sem justa causa; (iii) falecimento ou doença; ou (iv) força maior, o Gestor comunicará imediatamente ao Administrador, que convocará uma Assembleia Geral em até 90 (noventa) dias contados da referida comunicação, na qual deverá ser deliberada a aprovação, por maioria simples, da substituição da Pessoa Chave por pessoa a ser indicada pelo Gestor com qualificações similares às da Pessoa Chave, a fim de assegurar o nível dos serviços até então prestados pelo Gestor.

6.5.3. Caso a Assembleia Geral não aprove o substituto indicado pelo Gestor para a Pessoa Chave, o Gestor terá o direito de realizar uma segunda indicação para a posição em aberto, desde que a indicação do novo substituto seja realizada em até 60 (sessenta) dias contados da data de reprovação do substituto indicado anteriormente. Tal segunda indicação será deliberada, também em Assembleia Geral, a ser convocada novamente pelo Administrador e seguindo o mesmo prazo e quórum previstos no artigo 6.5.2 deste Regulamento.

6.5.3.1. Caso a Assembleia Geral reprove o segundo substituto para Pessoa Chave indicado pelo Gestor nos termos do artigo 6.5.3 acima, o Gestor deverá contratar, às suas expensas uma empresa especializada em recrutamento de executivos de sólida reputação e renome no Brasil (*Head Hunter*), que terá até 60 (sessenta) dias, contados da data da segunda reprovação, para indicar 3 (três) candidatos para a posição em aberto, que apresentem requisitos e qualificação desejáveis para a atividade, dentre os quais o Gestor, ao seu exclusivo critério, escolherá o substituto à Pessoa Chave, providenciando a sua contratação e alocação para o Fundo. O substituto escolhido pelo Gestor nos termos deste artigo, não estará sujeito à aprovação prévia pela Assembleia Geral.

6.5.4. Caso a substituição da Pessoa Chave ocorra durante o Período de Investimento, conforme definido no artigo 5.2.1 deste Regulamento, a realização de novos investimentos pelo substituto deverá ser autorizada pelos Cotistas, mediante aprovação por maioria simples em Assembleia Geral, lhe sendo atribuída, em qualquer caso, a gestão dos investimentos realizados anteriormente à substituição.



6.5.5. O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da Carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador outorgará, desde que requisitado pelo Gestor, poderes ao Gestor para o exercício do direito de voto do Fundo em assembleias gerais dos emissores dos ativos integrantes da Carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO. A POLÍTICA DE VOTO DO GESTOR PODE SER CONSULTADA EM http://www.rbcapitalam.com/docs/RB_CAPITALAM_Politica_Votos_Assembleia_2018.pdf

6.6. As deliberações do Comitê de Investimentos e as recomendações do Consultor Imobiliário não eximem o Gestor do cumprimento de qualquer de suas obrigações e responsabilidades previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

Consultoria Especializada

6.7. O Administrador, na qualidade de representante legal do Fundo, contratará o Consultor Imobiliário, nos termos da regulamentação aplicável, deste Regulamento e do Contrato de Consultoria.

6.8. Sem prejuízo de outras atribuições eventualmente conferidas ao Consultor Imobiliário por força deste Regulamento e do Contrato de Consultoria, compete ao Consultor Imobiliário:

- (i) assessorar o Fundo, o Administrador e o Gestor em quaisquer questões relativas aos investimentos nos Ativos Alvo, incluindo a análise, seleção e avaliação de propostas de investimentos para integrarem a carteira do Fundo, bem como análise, seleção e avaliação de oportunidades de alienação ou locação dos Ativos Alvo;
- (ii) desenvolver projetos e propostas de investimento, reinvestimento e desinvestimento em Ativos Alvo para o Fundo, em conjunto com o Gestor, e submetê-los à apreciação do Comitê de Investimentos;
- (iii) orientar o Gestor com relação à alienação, permuta e aquisição de Ativos Alvo integrantes da Carteira, conforme os projetos e propostas de investimento, reinvestimento e desinvestimento em Ativos Alvo aprovados pelo Comitê de Investimentos;
- (iv) nomear membros do Comitê de Investimentos, nos termos deste Regulamento;



25

(v) acompanhar, administrar e explorar os Empreendimentos Imobiliários integrantes da Carteira;

(vi) indicar ao Administrador a empresa especializada que será responsável pela elaboração do Laudo de Avaliação;

(vii) disponibilizar ao Administrador relatório contendo Laudo de Avaliação elaborado por empresa especializada em avaliações, contratada às expensas do Fundo, referente ao valor de mercado dos Ativos Alvo integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos Ativos Alvo integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no Laudo de Avaliação;

(viii) preparar e entregar trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, relatório gerencial do Fundo, que conterá as seguintes informações: (a) fatos e eventos relevantes relacionados aos Empreendimentos Imobiliários e (b) estimativas do valor justo dos Empreendimentos Imobiliários;

(ix) exercer suas atividades no melhor interesse dos Fundo e dos Cotistas; e

(x) observar e fazer cumprir as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral.

6.9. O Consultor Imobiliário somente poderá ser destituído pela Assembleia Geral, nos termos do artigo 7.1 deste Regulamento.

Vedações

6.10. É vedado ao Administrador e ao Gestor, direta ou indiretamente, em nome do Fundo no exercício das suas funções nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento:

(i) receber depósito em sua conta corrente;

(ii) conceder empréstimos, adiantar eventuais rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

(iii) contrair ou efetuar empréstimo;

(iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;



- (v) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas ou ações de emissão do próprio Administrador ou Gestor;
- (vii) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (viii) vender à prestação as Cotas, sendo admitida a divisão da emissão em séries;
- (ix) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (x) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses;
- (xi) constituir ônus reais sobre bens imóveis integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, sem prejuízo do disposto no artigo 5.14 deste Regulamento e de as Sociedades Investidas poderem constituir ônus sobre seus ativos;
- (xii) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM n.º 472/08;
- (xiii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização, conforme o caso;
- (xiv) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo;
- (xv) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas; e
- (xvi) praticar qualquer ato de liberalidade.

6.10.1. A vedação prevista no artigo 6.10, inciso (xi), deste Regulamento não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no Patrimônio Líquido do Fundo.

6.10.2. As disposições previstas no inciso (x) do artigo 6.10 deste Regulamento serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por



cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

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

6.10.4. É vedado, ainda, ao Administrador:

- (i) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e sociedades a eles ligadas; e
- (ii) valer-se de informação privilegiada para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

Propriedade Fiduciária de Bens Imóveis

6.11. Os Empreendimentos Imobiliários integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe, no exercício dos serviços por ele prestados na forma deste Regulamento, exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei n.º 8.668/93, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei n.º 8.668/93 e pela Instrução CVM nº 472/08, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, obedecendo as decisões tomadas pela Assembleia Geral, tendo amplos e gerais poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objetivo do Fundo.

6.11.1. No instrumento de aquisição de Empreendimentos Imobiliários e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no artigo 6.3.1, inciso (i), deste Regulamento, quando aplicável, e destacará que os bens adquiridos constituem Patrimônio Líquido do Fundo.

6.11.2. Os Empreendimentos Imobiliários e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

6.11.3. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Empreendimentos Imobiliários ou sobre quaisquer Ativos integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo.



6.12. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Empreendimentos Imobiliários, ou a quaisquer Ativos integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

Substituição do Administrador e/ou Gestor

6.13. O Administrador e o Gestor serão substituídos em caso de destituição pela Assembleia Geral, de renúncia de suas respectivas funções ou do respectivo descredenciamento pela CVM.

6.13.1. A destituição do Administrador e/ou do Gestor pela Assembleia Geral obedecerá às regras de convocação, quórum de deliberação e demais condições previstas no Capítulo VII deste Regulamento.

6.14. Na hipótese de descredenciamento pela CVM, esta deverá nomear Administrador e/ou Gestor, conforme o caso, temporário até a eleição de nova instituição.

6.15. O Administrador e o Gestor poderão renunciar à administração do Fundo e à gestão da Carteira, respectivamente, mediante notificação, por escrito, endereçada a cada Cotista e à CVM, com antecedência de, no mínimo, 90 (noventa) dias. Na hipótese de renúncia do Administrador, este deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou para deliberar sobre a liquidação do Fundo. Na hipótese de renúncia do Gestor, o Administrador deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou para deliberar sobre a liquidação do Fundo. Independentemente do disposto acima, (i) na hipótese de renúncia do Administrador, o Administrador continuará obrigado a prestar os serviços de administração do Fundo até a sua efetiva substituição e até ser averbada, no cartório de registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos, sem prejuízo do disposto no artigo 6.15.1 deste Regulamento, devendo o Administrador receber a Taxa de Administração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos deste Regulamento; e (ii) na hipótese de renúncia do Gestor, o Gestor continuará obrigado a prestar os serviços de gestão da Carteira até a sua efetiva substituição, devendo o Gestor receber a (a) Remuneração do Gestor correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos deste Regulamento, de forma *pro rata die*, se necessário; e (b) a Taxa de Performance calculada e paga nos termos deste Regulamento.

6.15.1. Caso as Assembleias Gerais de que trata o artigo 6.10.1 deste Regulamento (i) não nomeiem instituição habilitada para substituir o Administrador ou o Gestor, conforme aplicável, ou (ii) não obtenham quórum suficiente, observado o disposto no Capítulo VII e abaixo, para deliberar sobre a substituição do Administrador ou do Gestor, conforme aplicável, ou, ainda, sobre a liquidação do Fundo, o Administrador procederá à liquidação automática do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas, dentro do prazo de até 30 (trinta) dias contados da data estabelecida para a realização da Assembleia Geral sendo que se for realizada consulta formal,



esse prazo deve ser contado após o término do prazo para resposta da consulta formal.

6.15.2. Aplicam-se ao Custodiante e ao Agente de Controladoria, no que couberem, as regras de substituição e renúncia do Administrador e do Gestor.

6.15.3. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas e em circulação, a convocação da Assembleia Geral de que trata o artigo 6.15 deste Regulamento, caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da data da notificação da renúncia.

6.15.4. A liquidação do Fundo nos termos deste Capítulo deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia.

6.16. Além das hipóteses de renúncia descritas nos artigos acima, o Administrador poderá ser destituído de suas funções na hipótese de liquidação extrajudicial, descredenciamento por parte da CVM (nos termos da regulamentação em vigor) e/ou por vontade exclusiva dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral (observado o quórum de deliberação de que trata o Capítulo VII abaixo). O Gestor, por sua vez, poderá ser destituído de suas funções por vontade exclusiva dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

6.16.1. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo, bem como praticar todos os atos necessários à administração do Fundo.

6.16.2. Na hipótese de a Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

6.16.3. Na hipótese de renúncia às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, o Administrador arcará com os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo.

6.16.4. O Administrador e o Gestor, conforme o caso, permanecerão no exercício de suas funções até ser eleito novo administrador e/ou gestor do Fundo.

6.16.5. Aplicam-se ao Custodiante e ao Agente de Controladoria, no que couber, o disposto sobre substituição e renúncia à prestação de serviço ao Fundo.

6.16.6. A ata da Assembleia Geral que eleger novo administrador, devidamente aprovada e



registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos Empreendimentos Imobiliários integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo.

6.16.7. A sucessão da propriedade fiduciária de Empreendimentos Imobiliários integrantes do patrimônio de fundos de investimento imobiliários não constitui transferência de propriedade.

CAPÍTULO VII – DA ASSEMBLEIA GERAL, DOS REPRESENTANTES DE COTISTAS E DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS

Assembleia Geral

7.1. Observado o disposto nos artigos 7.2 a 7.10 deste Regulamento, competirá privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor, deste Regulamento e/ou das atividades e operações do Fundo:

- (i) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar até 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social do Fundo sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alterar este Regulamento;
- (iii) deliberar sobre a destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- (iv) deliberar sobre a destituição ou a substituição do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário e escolha de seu respectivo substituto;
- (v) deliberar sobre a emissão de novas Cotas em montante superior ao previsto pelo artigo 8.1.1 deste Regulamento;
- (vi) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo;
- (vii) deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo, quando não previstas ou disciplinadas neste Regulamento;
- (viii) deliberar sobre a alteração do prazo de duração do Fundo;
- (ix) deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação, desde que referido mercado não esteja previsto neste Regulamento;
- (x) eleger e destituir os representantes dos Cotistas de que trata o artigo 7.8 deste



Regulamento e o artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08, fixar sua remuneração, e aprovar o valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(xi) deliberar sobre a aprovação de atos, pelo Fundo, que envolvam Conflito de Interesses;

(xii) deliberar sobre a liquidação ou não do Fundo, na hipótese de ocorrência de um Evento de Liquidação;

(xiii) aprovar proposta do Gestor sobre procedimentos de entrega de bens e direitos integrantes da Carteira como forma de pagamento de amortização e resgate de Cotas de que trata o artigo 9.10 deste Regulamento;

(xiv) apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;

(xv) deliberar sobre a alteração da Taxa de Administração, nos termos do Capítulo XI deste Regulamento e da regulamentação em vigor; e


(xvi) deliberar sobre a instalação e dissolução do Comitê de Investimentos.

7.1.2. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, da necessidade de atendimento a expressa exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares.

7.2. A Assembleia Geral será convocada pelo Administrador, por iniciativa própria ou a pedido do Gestor, por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo Fundo e em circulação, ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto neste Regulamento.

7.2.1. Sem prejuízo de ser disponibilizada nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, a convocação da Assembleia Geral deverá ser realizada preferencialmente por meio de correspondência eletrônica, podendo ser realizada por carta com aviso de recebimento, encaminhada pelo Administrador, a cada um dos Cotistas, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, no caso de Assembleia Geral Ordinária, ou com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, no caso de Assembleia Geral Extraordinária. A convocação deve enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais, haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral. Da convocação devem constar, ainda, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a respectiva Assembleia Geral.

7.2.1.1. Na mesma data da realização da convocação da Assembleia Geral, o Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto



pelos Cotistas na página por ele mantida na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores e na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

7.2.1.2. Na mesma data da realização da convocação da Assembleia Geral Ordinária, o Administrador do Fundo disponibilizará aos Cotistas as demonstrações financeiras do Fundo, o Relatório de Gestão, o parecer do auditor independente e o Formulário Eletrônico, podendo a Assembleia Geral a que comparecer a totalidade dos Cotistas dispensar a observância do prazo estabelecido neste artigo, desde que o faça por unanimidade.

7.2.1.3. Na mesma data da realização da convocação da Assembleia Geral Extraordinária, o Administrador do Fundo disponibilizará aos Cotistas o edital de convocação, a proposta de administração e outros documentos relativos à Assembleia Geral, conforme aplicáveis.

7.2.1.4. Na mesma data da realização da convocação da Assembleia Geral convocada para eleger representantes de Cotistas, o Administrador do Fundo disponibilizará a declaração dos candidatos que atendem aos requisitos previstos pelo artigo 26 da Instrução CVM n.º 472/08 e às informações exigidas no artigo 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM n.º 472/08.

7.2.2. Independentemente da convocação prevista no Artigo 7.2.1 deste Regulamento, será considerada regular toda e qualquer Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas.

7.3. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas e constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia, ou o representante dos Cotistas, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

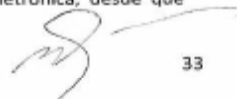
7.3.1. O pedido de que trata o artigo 7.3 deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

7.4. A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

7.5. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas que: (i) na data da convocação da Assembleia Geral, estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas, conforme o caso; e/ou (ii) os Cotistas que tenham subscrito Cotas no Fundo.

7.5.1. Terão qualidade para comparecer à Assembleia Geral os Cotistas, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável.

7.5.2. Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que



referida comunicação seja recebida pelo Administrador até o Dia Útil anterior ao da respectiva Assembleia Geral, no endereço indicado na convocação da Assembleia.

7.6. As deliberações das Assembleias Gerais poderão ser tomadas, respeitados os prazos as regras de convocação previstas nos artigos 7.1 a 7.4 deste Regulamento, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de até 30 (trinta) dias para matérias de competência de Assembleia Geral Ordinária e até 15 (quinze) dias para matérias de competência de Assembleia Geral Extraordinária, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto. O Cotista, quando da aquisição das Cotas, deverá informar ao Administrador e/ou à instituição intermediária o seu endereço e correio eletrônico (e-mail), sendo de responsabilidade do Cotista manter tais informações devidamente atualizadas.

7.6.1. O Administrador deverá reduzir a termo o resultado da consulta formal, por meio de ata de Assembleia Geral de Cotistas.

7.7. Ressalvado o disposto no artigo 7.7.1 deste Regulamento, as deliberações das Assembleias Gerais, regularmente convocadas e instaladas, ou através de consulta, como regra geral, serão aprovadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco.

7.7.1. As deliberações das Assembleias Gerais referentes às matérias indicadas nos incisos (ii), (iii), (vi), (vii), (xi), (xiv) e (xv) do artigo 7.1 deste Regulamento serão aprovadas por Cotistas que representem, no mínimo:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) metade das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

Representantes de Cotistas

7.8. A Assembleia Geral pode, a qualquer momento, eleger até 3 (três) representantes dos Cotistas, pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas, cujo mandato será equivalente a 1 (um) ano, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, desde que o respectivo representante dos Cotistas (i) seja Cotista, (ii) não exerça cargo ou função no Administrador ou no Gestor, em seus controladores, em sociedades por eles, direta ou indiretamente, controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum; ou preste-lhes assessoria de qualquer natureza, (iii) não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora dos Empreendimentos Imobiliários, conforme o caso, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza, (iv) não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário, (v) não esteja em conflito de interesses com o Fundo, e (vi) não esteja impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a



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

7.8.1. Os representantes dos Cotistas não farão jus, sob qualquer hipótese, ao recebimento de remuneração do Fundo, do Administrador ou do Gestor, no exercício de tal função.

7.8.2. A eleição dos representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

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

7.8.3. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

7.8.4. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

7.8.5. Compete aos representantes de Cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos do Administrador e do Gestor e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Gestor, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo: descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detidas por cada um dos representantes de Cotistas; despesas incorridas no exercício de suas atividades; e opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o Formulário Eletrônico, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e



(vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

7.8.6. O mandato dos representantes dos Cotistas se encerra na Assembleia Geral Ordinária seguinte à sua eleição, permitida a reeleição.

7.8.7. Os representantes dos Cotistas em exercício devem comparecer às Assembleias Gerais, bem como responder aos pedidos de informação formulados pelos Cotistas.

Comitê de Investimentos

7.9. O Comitê de Investimentos será composto por 3 (três) membros, sendo 1 (um) membro eleito pelo Consultor Imobiliário e 2 (dois) membros eleitos pelo Gestor, devendo ser formado por pessoas de notório conhecimento e de ilibada reputação, podendo ser eleitos, inclusive, funcionários, diretores e representantes do Gestor e do Consultor Imobiliário.

7.9.1. Os membros do Comitê de Investimentos terão mandato de 02 (dois) anos, permitida a reeleição, podendo, ainda, renunciar ao cargo ou ser substituídos a qualquer tempo por aqueles que os elegeram.

7.9.2. São atribuições do Comitê de Investimentos:

(i) discutir metas e diretrizes de investimento, reinvestimento e desinvestimento do Fundo em Ativos Alvo; e

(ii) deliberar sobre os projetos e propostas de investimento, reinvestimento e desinvestimento do Fundo em Ativos Alvo, conforme submetidos à apreciação do Comitê de Investimentos pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário, regulando as seguintes matérias, dentre outras:

(a) aquisição, alienação e permuta dos Ativos Alvo;

(b) emissão de ações, quotas e outros valores mobiliários pelas Sociedades Investidas;

(c) redução do capital social das Sociedades Investidas;

(d) despesas relativas à viabilização ou otimização dos investimentos do Fundo em Ativos Alvo;

(e) determinação de auditor independente que realizará a auditoria das Sociedades Investidas;



36

- (f) definição de Empreendimentos Imobiliários a serem investidos; e
- (g) aprovação de Parceiros.

7.9.3. O Comitê de Investimentos se reunirá mediante convocação por escrito enviada pelo Gestor ou pelo Consultor Imobiliário, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, por qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelos membros do Comitê de Investimentos seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento e correio eletrônico (e-mail) com confirmação de leitura, sendo a convocação dispensada quando estiverem presentes à reunião todos os membros do Comitê de Investimentos.

7.9.4. Os membros do Comitê de Investimentos não serão remunerados pelo Fundo.

7.9.5. O Comitê de Investimentos poderá se reunir pessoalmente ou através de conferência telefônica, vídeo conferência ou outro meio semelhante, sendo válidas as deliberações manifestadas por tais meios e/ou via correio eletrônico.

7.9.6. As reuniões do Comitê de Investimentos serão validamente instaladas com a presença de todos os membros. Cada membro do Comitê de Investimentos terá direito a 1 (um) voto nas deliberações do Comitê de Investimentos, sendo que as decisões serão fundamentadas e tomadas em reunião por maioria simples de votos dos membros presentes.

7.9.7. Terão qualidade para comparecer e votar nas reuniões do Comitê de Investimentos os seus membros, bem como seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos. Na hipótese de exercício do direito de voto por meio de procuradores legalmente constituídos, os respectivos instrumentos de mandato, devidamente formalizados em observância à legislação vigente, deverão prever orientação específica acerca dos votos a serem proferidos com relação a cada uma das matérias a serem apreciadas pelo Comitê de Investimentos.

7.9.8. Das reuniões do Comitê de Investimentos serão lavradas atas pelos membros eleitos pelo Gestor, as quais serão assinadas pelos membros nelas presentes, cabendo ao Administrador arquivar as atas de cada reunião do Comitê de Investimentos até o encerramento do Fundo.

7.9.9. A existência do Comitê de Investimentos não exime o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário e/ou o Custodiante de suas responsabilidades sobre as operações da Carteira.

7.9.10. Os membros do Comitê de Investimentos deverão informar imediatamente ao Administrador, e este deverá informar aos Cotistas em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que receber a informação do membro do Comitê de Investimentos, qualquer situação que coloque o respectivo membro do Comitê de Investimentos, potencial ou efetivamente, em situação de conflito de interesses com o Fundo.



Disposições Gerais

7.10. Os Cotistas deverão informar ao Administrador qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de Conflito de Interesses, ficando tais Cotistas impedidos de votar nas matérias relacionadas ao objeto do Conflito de Interesses, enquanto permanecer o conflito.

7.11. Não podem votar nas Assembleias Gerais (i) o Administrador e suas Pessoas Ligadas; (ii) o Gestor e suas Pessoas Ligadas; (iii) os prestadores de serviços do Fundo e suas Pessoas Ligadas; (iv) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do Patrimônio Líquido do Fundo; e (v) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

7.11.1. Não se aplica a vedação prevista no artigo 7.11 deste Regulamento, quando (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (v) do artigo 7.11 deste Regulamento; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto de acordo com a regulamentação aplicável; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

7.12. Poderá o Administrador encaminhar, mediante correspondência ou anúncio publicado, pedido de procuração que deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (ii) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

7.12.1. É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso (i) do artigo 7.12 deste Regulamento.

7.12.2. Ao receber a solicitação de que trata o artigo 7.12.1 deste Regulamento, o Administrador deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

7.12.3. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo.



CAPÍTULO VIII – DA COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO E EMISSÕES DE COTAS

8.1. O Patrimônio Líquido do Fundo é representado por uma única classe de Cotas. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Cotas estão descritos neste Capítulo VIII e nos Capítulos IX e X deste Regulamento.

8.1.1. Emissões de novas Cotas, após a 1ª Emissão de Cotas, poderão ser realizadas pelo Administrador, nos termos do artigo 15, inciso VIII, da Instrução CVM nº 472/08, independentemente de aprovação em Assembleia Geral e de alteração deste Regulamento, desde que sejam emitidas até 250.000 (duzentas e cinquenta mil) cotas e/ou até o valor total de emissão de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), mediante autorização e instrução do Comitê de Investimentos, em qualquer caso assegurado o direito de preferência aos atuais Cotistas.

8.1.2. É autorizada a subscrição parcial das Cotas representativas do Patrimônio Líquido do Fundo ofertadas publicamente, bem como o cancelamento do saldo não colocado.

8.1.2.1. Na hipótese do artigo 8.1.2 deste Regulamento, o ato que aprovar a emissão deverá estipular um valor mínimo a ser subscrito, sob pena de cancelamento da oferta pública de distribuição de cotas, de forma a não comprometer os investimentos que sejam objeto do Fundo.

8.1.2.2. Caso o valor mínimo referido no artigo 8.1.2.1 deste Regulamento não seja alcançado, o Administrador deverá, imediatamente: (i) fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; e (ii) em se tratando da 1ª Emissão, proceder à liquidação do fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio a que se refere o inciso (i) deste artigo 8.1.2.2.

8.1.3. Na hipótese de novas emissões de Cotas, nos termos deste Regulamento, os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas na data a ser expressamente indicada na Assembleia Geral que deliberar pela emissão, ou na data a ser expressamente indicada na divulgação do fato relevante, pelo Administrador, informando sobre a emissão, terão direito de preferência para subscrever e integralizar novas Cotas na proporção da respectiva participação no Patrimônio Líquido, o qual deverá ser exercido em até 10 (dez) Dias Úteis.

8.1.3.1. O exercício do direito de preferência deverá ser efetivado no prazo descrito no artigo 8.1.3 deste Regulamento, diretamente através dos agentes de custódia autorizados a operar na B3 ou do escriturador, e de acordo com os regulamentos, procedimentos e prazos estipulados pela Central Depositária da B3.

8.1.3.2. Os Cotistas poderão ceder o seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros.



8.1.4. O ato do Administrador que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá o Preço de Emissão das Cotas, bem como as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável, conforme sugestão do Comitê de Investimentos.

CAPÍTULO IX – DAS CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE DAS COTAS

Características das Cotas e Direitos Patrimoniais

- 9.1. As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido e são de uma única classe.
- 9.1.1. As Cotas terão forma nominativa, serão escriturais, mantidas pelo Escriturador em conta de depósito em nome de seus titulares.
- 9.1.2. Todas as Cotas farão jus a pagamentos de amortização e rendimentos em igualdade de condições.
- 9.1.3. Independente da data de integralização, as Cotas do Fundo Integralizadas terão as mesmas características e direitos, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

Valor das Cotas

- 9.2. O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido no fechamento do Dia Útil anterior pelo número de Cotas em circulação (cota de fechamento).

Direitos de Voto

- 9.3. Todas as Cotas subscritas terão direito de voto nas Assembleias Gerais, correspondendo cada Cota a um voto, observado o disposto no artigo 7.11 deste Regulamento.

Distribuição de Cotas

- 9.4. As Cotas de emissão do Fundo serão objeto de oferta pública, nos termos da regulamentação aplicável.
- 9.4.1. As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas de Cotas do Fundo, conforme aplicável, serão consideradas como encargos do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável e do disposto no Capítulo XV deste Regulamento.

Subscrição e Integralização das Cotas



9.5. As Cotas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta. No ato da subscrição de Cotas, o subscritor:

- (i) assinará o respectivo Instrumento de Subscrição, que será autenticado pela sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários responsável pela Oferta;
- (ii) receberá exemplar atualizado deste Regulamento; e
- (iii) deverá declarar, por meio da assinatura do Termo de Adesão, que está ciente, dentre outras coisas, (a) das disposições contidas neste Regulamento, no prospecto, quando aplicável, e no boletim de subscrição, e (b) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo descritos neste Regulamento.

9.5.1. Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta de Cotas.

9.5.2. Em caso de perdas e prejuízos na Carteira que resultem em Patrimônio Líquido negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor referente à integralização das Cotas subscritas.

9.5.3. A Oferta poderá ser encerrada pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, em se verificando a subscrição de Cotas em valor correspondente ao valor mínimo estabelecido no ato da aprovação da emissão das Cotas.

9.5.4. O preço de integralização de cada Cota é equivalente ao Preço de Emissão, definido nos termos do respectivo Instrumento de Subscrição e nos demais documentos da respectiva emissão de Cotas.

9.5.5. As Cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, (i) por meio de transferência eletrônica disponível – TED do respectivo valor para a conta corrente do Fundo a ser indicada pelo Administrador; ou (ii) por outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN. A forma de integralização das Cotas será estabelecida no respectivo Instrumento de Subscrição.

9.5.6. Os Cotistas, ao assinarem os Instrumentos de Subscrição, comprometem-se a cumprir com o disposto nos artigos acima e nos respectivos Instrumentos de Subscrição, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos que venham a causar ao Fundo na hipótese de não cumprimento de suas obrigações nos termos dos artigos acima e dos respectivos Instrumentos de Subscrição, estando também sujeitos ao disposto no artigo 9.5.7 deste Regulamento.

9.5.7. Caso algum Cotista deixe de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de aportar



recursos no Fundo, mediante integralização de Cotas por ele subscritas, conforme estabelecido neste Regulamento e no respectivo Instrumento de Subscrição, o Cotista inadimplente terá seus direitos políticos suspensos, sem prejuízo das demais penalidades dispostas no respectivo Instrumento de Subscrição, até que as suas obrigações tenham sido cumpridas, ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro.

Da 1ª Emissão de Cotas

9.6. O montante total da 1ª Emissão de Cotas do Fundo será de até 1.400.000 (um milhão e quatrocentas mil) Cotas, no valor inicial de R\$100,00 (cem reais) cada uma, na Data de Emissão, totalizando o montante de até R\$140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais), sendo admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da 1ª Emissão do Fundo, observado o montante mínimo de 500.000 (quinhentas mil) Cotas, que totalizam R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão da 1ª Emissão, sendo certo que eventual saldo não colocado será cancelado, nos termos da regulamentação aplicável.

9.6.1. A 1ª Emissão será realizada, sob regime de melhores esforços de colocação e nos termos da Instrução CVM n.º 400/03.

9.6.2. A oferta de Cotas da 1ª Emissão será registrada perante a CVM e poderá ser registrada na ANBIMA, exclusivamente para fins de envio de informações para base dados.

9.7. As Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão subscritas pelos Cotistas pelo Preço de Emissão, e integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, observados os procedimentos aplicáveis da B3.

9.7.1. A partir da assinatura do Instrumento de Subscrição, o Cotista será obrigado a cumprir as condições previstas neste Regulamento.

Amortização de Cotas

9.8. As Cotas poderão ser amortizadas a qualquer tempo, a exclusivo critério do Gestor, observando-se o disposto a seguir e no Capítulo X abaixo.

9.9. Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota em cada Data de Apuração, ou seja, no 10º (décimo) Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos deste Regulamento.

9.9.1. O valor da amortização apurado na Data de Apuração será pago aos Cotistas no 10º (décimo) Dia Útil posterior à Data de Apuração levando-se em consideração o disposto no artigo 9.9 deste Regulamento.

9.9.2. Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de Cotas os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como



42

Cotistas no dia de cada Data de Apuração.

9.9.3. Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

9.10. Ao final do Prazo de Duração do Fundo ou quando da liquidação do Fundo, todas as Cotas deverão ter seu valor resgatado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento do resgate das Cotas, as Cotas serão resgatadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela Assembleia Geral, observada a regulamentação aplicável e a participação de cada Cotista na composição do Patrimônio Líquido do Fundo, observado, se aplicável, o disposto no artigo 12.5 deste Regulamento.

Resgate das Cotas

9.11. Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado e por prazo determinado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo ao final do Prazo de Duração ou na hipótese de liquidação do Fundo, nos termos do Capítulo XII deste Regulamento.

Negociação das Cotas

9.12. As Cotas somente serão admitidas à negociação no mercado secundário, exclusivamente, no mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3, conforme o caso, sendo vedado o registro de operações previamente realizadas em ambiente de que trata o artigo 92, inciso III, da Instrução CVM n.º 461, de 23 de outubro de 2007.

CAPÍTULO X – DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E AMORTIZAÇÃO DE COTAS

10.1. Cabe à Assembleia Geral Ordinária deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

10.2. Não obstante o acima disposto, o Fundo deverá distribuir aos Cotistas, ao menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos auferidos, apurados semestralmente segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei n.º 8.668/93. O Fundo poderá levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestralmente, para fins de distribuição de lucros, observado o disposto na regulamentação e legislação em vigor.

10.3. As Cotas poderão ser amortizadas, de forma parcial ou total, observado o disposto neste



43

Regulamento, na legislação e regulamentação aplicáveis.

10.3.1. As distribuições a título de amortização de Cotas deverão abranger todas as Cotas integralizadas, em benefícios de todos os Cotistas, de forma proporcional.

10.4. Os Cotistas farão jus à distribuição de rendimentos apurados pelo Fundo, em até 10 (dez) Dias Úteis após cada Data de Apuração, durante o Prazo de Duração do Fundo, a exclusivo critério do Gestor, observando-se o disposto neste Regulamento e sem prejuízo do previsto na Lei n.º 8.668/93.

10.4.1. Os pagamentos de distribuição de rendimentos do Fundo aos Cotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

10.4.2. Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de rendimentos os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no dia de cada Data de Apuração.

CAPÍTULO XI – DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

Taxa de Administração

11.1. Será devida pelo Fundo a Taxa de Administração, correspondente à somatória da remuneração do Administrador, Gestor, do Agente de Controladoria e do Consultor Imobiliário, equivalente a 2,00% (dois por cento) à razão de 1/12 avos incidente sobre o Patrimônio Líquido, caso as cotas de emissão do Fundo não componham índice de mercado, ou sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso as cotas de emissão do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas de emissão do Fundo e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas de emissão do Fundo, conforme descrito nos artigos abaixo.

11.2. A Taxa de Administração será provisionada diariamente, por Dia Útil, e será paga mensalmente, sendo o primeiro pagamento devido no último dia do mês em que ocorrer a integralização das Cotas e os demais pagamentos no último dia dos meses subsequentes. O Fundo poderá pagar as remunerações descritas abaixo diretamente aos prestadores de serviços.

Remuneração do Administrador



11.3. A remuneração do Administrador, em virtude da prestação dos serviços de administração do Fundo corresponderá ao montante equivalente a: (i) 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido caso as cotas de emissão do Fundo não componham índice de mercado; ou (ii) 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso as cotas de emissão do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas de emissão do Fundo e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas de emissão do Fundo; considerando em quaisquer dos casos um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

11.3.1. O valor mínimo da remuneração do Administrador em virtude da prestação dos serviços de administração do Fundo será de R\$11.500,00 (onze mil e quinhentos reais) mensais.

11.3.2. O Administrador fará jus, ainda, a uma remuneração em virtude dos serviços de escrituração equivalente a R\$1,40 (um real e quarenta centavos) por Cotista, limitado a R\$3.000,00 (três mil reais) mensais.

11.3.3. Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal ou Assembleia Geral será devida ao Administrador, uma remuneração adicional equivalente a R\$600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais atividades, que deverá ser paga em até 5 (cinco) dias após a comprovação da entrega, pelo Administrador, de relatório de horas enviado aos Cotistas.

11.3.4. Os valores pagos a título de remuneração do Administrador serão deduzidos da Taxa de Administração prevista no artigo 11.1 deste Regulamento.

Remuneração do Custodiante

11.4. A remuneração do Custodiante, na prestação dos serviços de custódia dos Ativos do Fundo corresponderá ao montante equivalente a: (i) 0,030% (trinta milésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido caso as cotas de emissão do Fundo não componham índice de mercado; ou (ii) 0,030% (trinta milésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso as cotas de emissão do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas de emissão do Fundo e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas de emissão do Fundo; considerando em quaisquer dos casos um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.



11.4.1. O valor mínimo da remuneração do Custodiante em virtude da prestação dos serviços de custódia será de R\$3.000,00 (três mil reais) mensais.

11.4.2. Sem prejuízo do disposto no artigo 11.4.1 deste Regulamento, a remuneração do Custodiante será acrescida de (i) R\$450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) mensais por cada (a) Participação Societária, ou (b) outras formas de participações detidas direta e/ou indiretamente pelo Fundo nos Empreendimentos Imobiliários adicional à primeira; e/ou R\$50,00 (cinquenta reais) mensais por cada Empreendimento Imobiliário adicional ao primeiro; em qualquer caso, limitada ao valor total de R\$2.000,00 (dois mil reais).

11.4.3. Os valores pagos a título de remuneração do Custodiante serão pagos diretamente pelo Fundo, na forma do inciso (x) do artigo 15.1 deste Regulamento.

Remuneração do Agente de Controladoria

11.4.4. A remuneração do Agente de Controladoria, na prestação dos serviços de controladoria dos Ativos do Fundo corresponderá ao montante equivalente a 0,035% (trinta e cinco milésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido caso as cotas de emissão do Fundo não componham índice de mercado, ou incidente sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso as cotas de emissão do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas de emissão do Fundo e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas de emissão do Fundo; considerando em quaisquer dos casos um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

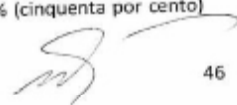
11.4.5. O valor mínimo da remuneração do Agente de Controladoria em virtude da prestação dos serviços de controladoria dos Ativos será equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais).

11.4.6. Os valores pagos a título de remuneração do Agente de Controladoria serão deduzidos da Taxa de Administração prevista no artigo 11.1 deste Regulamento.

Remuneração do Gestor e do Consultor Imobiliário

11.5. A remuneração do Gestor e do Consultor Imobiliário, na prestação dos serviços descritos neste Regulamento, corresponderá a Taxa de Administração, deduzidas as remunerações do Administrador, do Agente de Controladoria e do Custodiante, na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada.

11.5.1. Excepcionalmente, nos 12 (doze) primeiros meses de duração do Fundo, a remuneração devida ao Gestor e ao Consultor Imobiliário será equivalente à apenas 50% (cinquenta por cento)



do montante descrito no item 11.5 acima, sendo o excedente revertido ao Fundo.

Da Correção monetária e do gross-up dos impostos

11.6. Serão acrescidos mensalmente às remunerações previstas neste capítulo os tributos incidentes (ISS, PIS, COFINS, CSLL e IRRF e outros que porventura venham a incidir) nas alíquotas vigentes nas respectivas datas de pagamento.

11.6.1. Os montantes de valores em reais previstos nos itens 11.1.1, 11.3.1, 11.3.2. e 11.4.1 acima, serão atualizados pela variação positiva do IGP-M anualmente a contar da data de 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo.

Taxa de Performance

11.7. Além da remuneração do Gestor, conforme descrito acima, será devida uma Taxa de Performance ao Gestor, em valor correspondente ao percentual de 20% (vinte por cento) do valor que exceder a Remuneração Base, a ser provisionada mensalmente e paga (i) em até 2 (dois) Dias Úteis após a realização de cada amortização de Cotas; ou (ii) na data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro, que será calculada da seguinte forma:

- (i) observado o disposto no artigo 11.7.1 deste Regulamento, até que os Cotistas recebam, por meio do pagamento de amortizações parciais e/ou total das Cotas e de rendimentos, valores a qualquer título que correspondam ao Preço de Integralização das Cotas acrescido da Remuneração Base, o Gestor não fará jus a qualquer recebimento de Taxa de Performance; e
- (ii) após cumpridos os requisitos descritos no inciso (i) acima, quaisquer distribuições de recursos pelo Fundo observarão a seguinte proporção: (a) 80% (oitenta por cento) serão entregues aos Cotistas, a título de amortização de Cotas ou distribuição de rendimentos, e (b) 20% (vinte por cento) serão entregues ao Gestor a título de pagamento de Taxa de Performance.

11.7.1. Para fins do disposto no inciso (i) do artigo 11.7 deste Regulamento, quaisquer valores pagos aos Cotistas a título de amortização de suas Cotas e distribuição de rendimentos, ao longo do prazo de duração do Fundo, deverão ser atualizados pela Remuneração Base, desde a data do seu efetivo pagamento aos Cotistas até a data de apuração da Taxa de Performance.

11.7.2. A Taxa de Performance será devida ao Gestor, mesmo na hipótese deste vir a ser substituído e/ou destituído. No entanto, em caso de substituição e/ou destituição do Gestor, o Gestor receberá a Taxa de Performance proporcional aos Ativos Alvo que façam parte do Patrimônio Líquido do Fundo e que tenham sido adquiridos pelo Fundo por indicação do Gestor, i.e., caso os Ativos Alvo que tenham sido adquiridos pelo Fundo por indicação do Gestor representem, por exemplo, 80% (oitenta por cento) do Patrimônio Líquido no momento da



amortização de Cotas e/ou liquidação do Fundo, conforme aplicável, o Gestor terá direito ao recebimento de 80% (oitenta por cento) da Taxa de Performance e o novo gestor, terá direito ao recebimento dos 20% (vinte por cento) remanescentes da Taxa de Performance.

Taxa de Ingresso

11.8. Não será cobrada taxa de ingresso dos Cotistas.

Taxa de Saída

11.9. O Fundo não cobrará taxa de saída, quando do pagamento de amortização e/ou resgate de Cotas aos Cotistas.

CAPÍTULO XII – DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

12.1. Além das hipóteses de liquidação do Fundo previstas na regulamentação em vigor, são considerados Eventos de Liquidação, objeto de aprovação pela Assembleia Geral, observado o disposto neste Capítulo:

- (i) nas hipóteses de renúncia, destituição, descredenciamento e/ou liquidação extrajudicial do Administrador e a Assembleia Geral não nomear instituição habilitada para substituir o Administrador, nos termos estabelecidos neste Regulamento; ou
- (ii) rescisão do Contrato de Gestão ou renúncia do Gestor, com a consequente não assunção de suas funções por uma nova instituição, nos termos ali definidos.

12.1.1. Sem prejuízo do disposto no artigo 12.2 deste Regulamento, na hipótese de ocorrência de qualquer Evento de Liquidação, o Fundo interromperá quaisquer novos investimentos e o Administrador convocará imediatamente a Assembleia Geral para deliberar sobre a eventual liquidação do Fundo e, conforme o caso, acerca dos procedimentos e prazos referentes à liquidação do Fundo.

12.1.2. Na Assembleia Geral mencionada no artigo 12.1.1 deste Regulamento, os Cotistas poderão deliberar por não liquidar o Fundo, observado o quórum de deliberação constante do Capítulo VII deste Regulamento.

12.1.3. Na hipótese de (i) não instalação da Assembleia Geral por falta de quórum ou (ii) aprovação pelos Cotistas da liquidação do Fundo, o Administrador deverá dar início imediato aos procedimentos referentes à liquidação do Fundo em observância à regulamentação aplicável.

12.1.4. Independentemente do disposto acima, o pagamento do produto da liquidação do Fundo aos Cotistas, conforme o caso, deverá ser realizado no prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar da data da realização da Assembleia Geral que deliberar a liquidação do Fundo e somente após



deduzidas as despesas e encargos do Fundo, inclusive a Taxa de Performance, caso existente, devendo ser observado os procedimentos estabelecidos pela respectiva Assembleia Geral.

12.2. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN convocar a Assembleia Geral de que trata o artigo 12.1.1 deste Regulamento nos termos do Capítulo VI deste Regulamento.

12.3. Em qualquer hipótese, a partilha do Patrimônio Líquido do Fundo deverá observar o percentual da participação de cada Cotista na composição do Patrimônio Líquido do Fundo.

12.4. Após a partilha do Patrimônio Líquido do Fundo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo, no prazo de 15 (quinze) dias, em observância do procedimento previsto na regulamentação aplicável.

12.5. Na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a Carteira do Fundo, os ativos da Carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste artigo serão ainda observados os seguintes procedimentos:

(i) o Administrador deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma aqui disposta, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio previstas no Código Civil Brasileiro;

(ii) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso (i) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotistas inadimplentes, se houver; e

(iii) o Administrador e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias corridos, contados da notificação referida no inciso (i) acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado



este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

12.5.1. A regra de constituição de condomínio prevista no artigo 12.5 deste Regulamento é aplicável também às amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

CAPÍTULO XIII – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

Seção I – Informações Periódicas

13.1. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

(i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento de cada mês, o informe mensal cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM n.º 472/08;

(ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM n.º 472/08;

(iii) sem prejuízo do disposto no inciso (ii) acima, trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, relatório gerencial do Fundo, a ser preparado pelo Gestor, que conterá as seguintes informações: (i) fatos e eventos relevantes relacionados aos Empreendimentos Imobiliários e (ii) estimativas do valor justo dos Empreendimentos Imobiliários;

(iv) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

- (a) as demonstrações financeiras do Fundo;
- (b) o relatório do auditor independente do Fundo; e
- (c) o Formulário Eletrônico.

(v) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

(vi) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e

(vii) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

13.2. A publicação de informações referidas nesta Seção I deve ser realizada na página www.oliveiratrust.com.br e mantida disponível aos Cotistas na sede do Administrador informada no Capítulo I deste Regulamento, juntamente com os demais documentos pertinentes ao Fundo.

13.2.1. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no artigo 13.2



deste Regulamento, enviar as informações referidas nesta Seção à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

13.2.2. O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores este Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

13.2.3. As informações e documentos referidos nesta Seção poderão ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

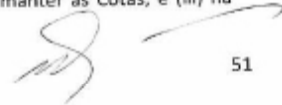
13.2.4. O Administrador deverá entregar o Formulário Eletrônico atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

Seção II – Informações Eventuais

13.3. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;
- (iii) fatos relevantes;
- (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo fundo, nos termos do art. 45, § 4º, da Instrução CVM n.º 472/08, e com exceção das informações mencionadas no artigo 7 do Anexo 12 da mesma Instrução, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária; e
- (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso (iv) do artigo 13.1 deste Regulamento.

13.3.1. Considera-se relevante, para os efeitos do inciso (iii) do artigo 13.3 deste Regulamento, qualquer deliberação da Assembleia Geral ou do administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e (iii) na



decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

13.4. A publicação de informações referidas nesta Seção II deve ser realizada na forma do artigo 13.2 acima, observado o disposto nos artigos 13.2.1, 13.2.2 e 13.2.3 deste Regulamento.

13.5. Serão publicados comunicados ao mercado sempre que as aquisições de Ativos com Conflito de Interesses representarem acréscimo de 5% (cinco por cento) de sua participação no Patrimônio Líquido do Fundo.

CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

14.1. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de julho e término em 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao respectivo período findo.

14.2. As demonstrações financeiras do Fundo deverão ser elaboradas de acordo com as normas de escrituração expedidas pela CVM, devendo observar a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo e serem auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

14.3. O Fundo tem escrituração contábil destacada da do Administrador.

14.4. Caso o Administrador identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do Fundo, este deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

14.4.1. As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do Fundo devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas.

14.4.2. Os laudos de avaliação emitidos servirão como base para as devidas atualizações de valores dos ativos da carteira do Fundo.

CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO

15.1. Constituem encargos do Fundo:

- (i) Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
- (ii) impostos, taxas ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para

negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

(iv) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

(v) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;

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

(vii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 31, incisos II, III e IV, da Instrução CVM n.º 472/08;

(viii) gastos decorrentes da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos Alvo e os Outros Ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador ou do Gestor no exercício de suas funções;

(ix) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;

(x) taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do Fundo;

(xi) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

(xii) gastos necessários à manutenção, conservação e/ou reparos de imóveis integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo;

(xiii) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;

(xiv) despesas com registro de documentos em cartório; e

(xv) honorários e despesas relacionadas às atividades dos representantes de cotistas.

15.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

15.3. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que eventualmente tenham sido subcontratados pelo Administrador. Caso o somatório das parcelas a que se refere este artigo



exceda o montante total da Taxa de Administração, a diferença entre o valor apurado das parcelas e a Taxa de Administração correrá por conta exclusiva do Administrador.

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

CAPÍTULO XVI – DAS SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES

16.1. Conforme também disposto nos Capítulos V e XIX deste Regulamento, o Fundo poderá investir em Ativos com Conflito de Interesses, cujo investimento será devidamente aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos dos Capítulos VII e XVI também deste Regulamento e da regulamentação em vigor.

CAPÍTULO XVII – DA SOLUÇÃO DE CONFLITOS

17.1. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias relativas ao Fundo, com renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

CAPÍTULO XVIII – DA TRIBUTAÇÃO

Tributação Aplicável ao Fundo

18.1. *Imposto de Renda:* Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira não estão sujeitos à tributação pelo imposto de renda, desde que o Fundo (i) atenda à legislação e à regulamentação da CVM aplicáveis, devendo, dentre outros, distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) não aplique recursos em Empreendimentos Imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Caso os requisitos mencionados não sejam cumpridos, o Fundo será equiparado às pessoas jurídicas para fins fiscais.

18.2. Como exceção à regra geral de não tributação descrita no artigo 18.1 deste Regulamento, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, salvo em relação às aplicações financeiras referentes a LH, CRI, LCI e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, sujeitam-se à incidência do imposto de renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. O imposto de renda pago pela Carteira sobre aplicações financeiras poderá ser compensado com o imposto de renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas.



18.3. *IOF/Títulos*: As aplicações realizadas pelo Fundo estão atualmente sujeitas à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do governo brasileiro, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após esse eventual aumento.

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

18.4. *Imposto de Renda*. A tributação dos Cotistas do Fundo pelo imposto de renda tomará por base (i) a residência dos Cotistas (a) no Brasil, ou (b) no exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam o auferimento de rendimento e a sua consequente tributação: (a) a cessão ou alienação de Cotas, (b) o resgate de Cotas, (c) a amortização de Cotas, e (d) a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos neste Regulamento.

18.5. *Cotistas residentes no Brasil*: Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os rendimentos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

18.6. Com relação aos Cotistas pessoas físicas residentes no Brasil, de acordo com disposições previstas na Lei 11.033/04, não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, observado cumulativamente os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo, e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

18.7. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos incisos (i) e (ii) do artigo 18.6 acima. Em relação ao inciso (iii), o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária única e exclusivamente em mercado de bolsa ou mercado de balcão organizado administrado pela B3.

18.8. *Cotistas residentes no exterior*: Aos Cotistas residentes no exterior, é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação.

18.9. No caso de Cotistas residentes no exterior, mas fora de Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem



como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento), exceto no caso de ganhos auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, os quais, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, devem ser isentos do imposto de renda.

18.10. No caso de Cotistas residentes no exterior, mas especificamente em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas e os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados de acordo com as regras aplicáveis às pessoas físicas residentes no Brasil.

18.11. *IOF/Câmbio*: Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por Cotistas Não Residentes relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas às seguintes alíquotas: 0% (zero por cento) para o ingresso, e 0% (zero por cento) para a remessa de recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após esse eventual aumento.

18.12. *IOF/Títulos*: é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto n.º 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

CAPÍTULO XIX – DOS FATORES DE RISCO

19.1. Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas ao objetivo do Fundo, à Política de Investimento, à composição da Carteira e aos fatores de risco diversos aos quais o Fundo e os Cotistas estão sujeitos, incluindo, mas não se limitando a, aqueles descritos a seguir.

19.2. Os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos Ativos Alvo e/ou aos emitentes dos Ativos de Liquidez e dos Outros Ativos integrantes da Carteira, conforme aplicável, não podendo o Administrador, o Gestor e/ou o Coordenador Líder, em hipótese alguma, serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos da Carteira ou por eventuais

prejuízos sofridos pelos Cotistas. Desta forma, não será devido pelo Fundo ou pelo Administrador, Gestor e pelo Coordenador Líder qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo.

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

19.4. Os Ativos integrantes da Carteira e os Cotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de riscos, de forma não exaustiva:

19.4.1. Riscos Relacionados à Oferta:

19.4.1.1. Riscos de Não Distribuição da Quantidade Mínima de Subscrição referente à Oferta.

Existe a possibilidade de que não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo alcance um patrimônio menor que o originalmente planejado. Esse fato poderá reduzir os planos de investimento do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a expectativa de rentabilidade do Fundo.

Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que respeitado o Montante Mínimo, a rentabilidade do Fundo estará diretamente relacionada aos Ativos Alvo que o Fundo consiga adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, bem como com o desenvolvimento dos respectivos Empreendimentos Imobiliários, não havendo qualquer garantia de que as perspectivas de rendimento dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo venham efetivamente a se concretizar.

Os fatos mencionados acima poderão impactar os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, por conseqüente, a rentabilidade dos Cotistas

19.4.1.2. Risco de Bloqueio à Negociação de Cotas:

As Cotas objeto desta Oferta somente serão liberadas para negociações no mercado secundário após o seu encerramento. Desta forma, o Cotista que adquirir Cotas do Fundo no âmbito da Oferta, estará sujeito a esta restrição de negociação, o que dificulta a sua saída do Fundo até que a Oferta seja encerrada.

19.4.2. Riscos Relacionados ao Fundo e aos Ativos:

19.4.2.1. Risco do Fundo Ser Genérico:

O Fundo não possui um ativo específico, sendo caracterizado como fundo de investimento



imobiliário genérico. Assim, iniciado o Período de Investimento, ainda deverão ser selecionados pelo Gestor, ao seu exclusivo critério e desde que observados os Critérios de Elegibilidade, os Ativos que deverão compor a Carteira do Fundo, podendo o Gestor não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

19.4.2.2. Risco de Liquidez:

Os fundos de investimento imobiliário são veículos de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos e que atraem um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão ter dificuldades para vender suas Cotas no mercado secundário.

Além disso, o Fundo é constituído na forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de suas Cotas, exceto quando da amortização integral de suas Cotas e/ou liquidação do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas, quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Deste modo, o Investidor que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e de baixa liquidez no mercado.

19.4.2.3. Risco de Concentração de Propriedade de Cotas do Fundo:

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

Ressalta-se que, de acordo com o Inciso II, do Parágrafo Único, do Art. 3º, da Lei nº 11.033/04, somente não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo e que lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

19.4.2.4. Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo:

O investimento em cotas do fundo imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado da



administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, dos resultados do Fundo e das Sociedades Investidas, provenientes, primordialmente, das vendas dos Imóveis. Não há garantia de sucesso da implementação da Política de Investimento, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações das Sociedades Investidas e do Fundo.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvo, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

19.4.2.5. Riscos de Descontinuidade:

O Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessas situações, 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, pelo Administrador e/ou pelo Gestor nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

19.4.2.6. Riscos de Diluição dos Cotistas:

O Fundo pode vir a precisar de capital adicional, hipótese em que deverá realizar nova emissão de Cotas. Nos termos do Regulamento, é garantido aos Cotistas o direito de preferência para a subscrição de novas Cotas do Fundo. Neste contexto, no caso de novas emissões de Cotas, os Cotistas que não venham a exercer seu direito de preferência para a subscrição de novas Cotas estarão sujeitos ao risco de terem diluída a sua participação no Fundo.

19.4.3. Riscos Relacionados aos Ativos que Compõem o Patrimônio Líquido do Fundo:

19.4.3.1. Risco dos Ativos Alvo Face à Propriedade dos Empreendimentos Imobiliários:

As Sociedades Investidas e/ou o Fundo poderão investir diretamente em Empreendimentos Imobiliários, inclusive adquirindo Imóveis para posterior venda e terrenos para posterior permuta por unidades residenciais. Tal fato não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os Imóveis, terrenos ou quaisquer outros ativos relacionados aos Empreendimentos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos integrantes da Carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas detidas por cada Cotista.

19.4.3.2. Risco de Concentração da Carteira do Fundo:

O Fundo poderá realizar investimentos em Ativos de emissão de um único emissor, o que implicará em risco de concentração dos investimentos do Fundo em um único emissor e em risco de pouca liquidez para o Fundo. Além disso, não é possível assegurar que a rentabilidade dos Ativos será aquela esperada pelo Fundo. Os fatos mencionados acima poderão acarretar perdas patrimoniais



ao Fundo e impactar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

19.4.3.3. Riscos relativos aos Outros Ativos e aos Ativos de Liquidez:

Os Outros Ativos e os Ativos de Liquidez estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito dos respectivos emissores. As variações de preços dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo inclusive ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.

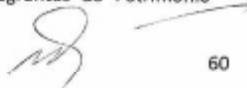
Ainda, os Outros Ativos e os Ativos de Liquidez estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão também trazer impactos nos preços e na liquidez dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez.

O Fundo poderá incorrer também em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de instituições e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez ou das contrapartes nas operações integrantes da Carteira, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

A precificação dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez integrantes da Carteira deverá ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação de títulos, valores mobiliários e demais operações estabelecidos na regulamentação em vigor. Referidos critérios de avaliação de ativos, tais como os de marcação a mercado ("mark-to-market"), poderão ocasionar variações nos valores dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez integrantes da Carteira, resultando em aumento ou redução no valor das Cotas.

Por fim, o Fundo aplicará suas disponibilidades financeiras preponderantemente em Ativos Alvo e poderá aplicar parcela de suas disponibilidades financeiras em aos Outros Ativos e aos Ativos de Liquidez, nos termos do Regulamento. Nesta hipótese, poderá ocorrer o descasamento entre os valores de atualização dos Ativos Alvo e os valores de atualização dos Outros Ativos e dos Ativos de Liquidez. O Fundo poderá sofrer perdas em razão de tais descasamentos.

19.4.3.4. Riscos oriundos de Flutuações no Valor dos Ativos Alvo Integrantes do Patrimônio



Líquido do Fundo:

O valor dos Ativos Alvo que integrarão a Carteira poderá aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos Alvo integrantes da Carteira, o Patrimônio Líquido do Fundo pode ser afetado negativamente, impactando de forma adversa a rentabilidade das Cotas.

19.4.3.5. Riscos Operacionais:

O não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, do Gestor e/ou dos demais prestadores de serviços do Fundo, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de administração do Fundo, gestão de carteira, dentre outros, e, caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Ainda, a consecução da Política de Investimento está diretamente relacionada ao bom desempenho do Gestor, inclusive dos membros de suas respectivas administrações. Não há garantias de que os membros da alta administração do Gestor, cuja performance está fortemente relacionada à consecução da Política de Investimento, permanecerão no Gestor. Além disso, não há garantia de que o Gestor terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar as suas respectivas administrações. A perda de qualquer dos membros da alta administração do Gestor e a incapacidade do Gestor de contratar profissionais com a mesma experiência e qualificação, poderão impactar de forma significativa os planos de investimento e os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

O não cumprimento pelo Gestor do Princípio da Equalização, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão do Fundo, e, caso venha a ocorrer, poderá afetar a rentabilidade dos Cotistas.

19.4.3.6. Riscos de Liquidez dos Ativos Alvo Durante o Prazo de Duração do Fundo:

Os Ativos Alvo que integrarão a Carteira são ativos com pouca liquidez no mercado, de forma que o Fundo poderá encontrar dificuldades de liquidá-los no prazo de duração do Fundo, caso ocorra atraso nas obras ou qualquer outro evento que não permita a liquidez dos referidos Ativos Alvo durante tal prazo. Nesse caso, os Cotistas poderão receber o resgate de suas Cotas em ativos, ou até mesmo em Empreendimentos Imobiliários, caso haja a liquidação das Sociedades Investidas. Adicionalmente, ainda há o risco de receberem frações ideais de Ativos Alvo, que serão entregues após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo, podendo impactar de forma negativa o desempenho do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

19.4.3.7. Riscos Regularmente Associados às Atividades de Construção:



Os Imóveis que estiverem em fase de construção estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação: (i) durante o período compreendido entre o início da realização de um Empreendimento Imobiliário e a sua conclusão, podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tal Empreendimento Imobiliário, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle do Fundo e das Sociedades Investidas; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão do Empreendimento Imobiliário; (iv) construções, obtenção de licenças e alvarás podem não ser finalizadas ou obtidos, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; ou (v) realização de obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso do Empreendimento Imobiliário. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade do Empreendimento Imobiliário poderá afetar adversamente as atividades e os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

19.4.3.8. Riscos Associados à Concessão de Financiamentos e à Capacidade Financeira dos Compradores:

As Sociedades Investidas devem depender da obtenção de empréstimos bancários para levantar capital adicional a ser utilizado nos Empreendimentos Imobiliários. Além disso, é provável que a maioria dos potenciais compradores dos Imóveis também dependa de empréstimos bancários para financiar suas aquisições. Não é possível assegurar a disponibilidade de financiamento bancário para as Sociedades Investidas ou para potenciais compradores dos Imóveis, ou mesmo que, se disponíveis, esses financiamentos terão condições satisfatórias. Mudanças nas regras de financiamentos do SFH, a falta de disponibilidade de recursos para fins de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade das Sociedades Investidas de financiar sua necessidade de capital e a necessidade de potenciais compradores de financiar a aquisição dos Imóveis. Não bastasse o exposto acima, caso as Sociedades Investidas não obtenham empréstimos bancários e, portanto, não levantem capital adicional para utilização nos Empreendimentos Imobiliários, caso os Cotistas optem por não realizar aporte adicional de recursos mediante a subscrição e integralização de novas Cotas, para que o Fundo adquira Ativos Alvo, os planos de investimento originalmente estabelecidos pelo Fundo poderão ser afetados de forma adversa e culminar na concentração dos investimentos do Fundo em um único ou poucos Empreendimentos Imobiliários.

Os fatos mencionados acima poderão impactar significativamente os resultados do Fundo, das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Ainda, os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas estão diretamente relacionados à venda de Imóveis. Não há garantias de que os adquirentes dos Imóveis terão capacidade financeira para honrar os compromissos assumidos perante o Fundo e as Sociedades Investidas relativos à



aquisição de Imóveis, o que poderá impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas.

19.4.3.9. Riscos Junto às Companhias Seguradoras:

Não se pode garantir que o valor segurado dos Imóveis, quando estes forem objeto de seguro, será suficiente para proteger os Imóveis de perdas relevantes. 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, as Sociedades Investidas e o Fundo poderão sofrer perdas relevantes e poderão ser obrigadas a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo.

Ainda, o Fundo e as Sociedades Investidas poderão ser responsabilizados judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

19.4.3.10. Riscos de Desapropriação:

De acordo com o sistema legal brasileiro, o Governo Federal poderá desapropriar os Imóveis por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, a eventual desapropriação de qualquer um dos Imóveis que venham a ser adquiridos pelas Sociedades Investidas e/ou pelo Fundo poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades das Sociedades Investidas, do Fundo, suas situações financeiras e resultados. Outras restrições aos Imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, o que pode causar restrição na utilização a ser dada aos Imóveis, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, resultando em um efeito adverso para os negócios do Fundo, das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, para a rentabilidade das Cotas.

19.4.3.11. Riscos Ambientais:

As operações do Fundo e das Sociedades Investidas estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos,



fazer com que o Fundo e as Sociedades Investidas, no âmbito de cada Empreendimento Imobiliário, incorram em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, cíveis e criminais (tais como multas e indenizações). As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, podem se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente os negócios do Fundo e a sua rentabilidade. Os fatores descritos acima poderão afetar adversamente as atividades do Fundo, das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um Imóvel pelo Fundo ou por uma Sociedade Investida e antes do desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

19.4.3.12. Riscos Jurídicos:

Na qualidade de proprietários dos Imóveis e no âmbito de suas atividades, as Sociedades Investidas e/ou o Fundo poderão responder a processos administrativos e judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que as Sociedades Investidas e/ou o Fundo tenham reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso venham a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não forem suficientes para a defesa de seus interesses, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a realizar aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas Cotas, para arcar com eventuais perdas.

O Fundo e as Sociedades Investidas poderão ser partes em demandas judiciais relacionadas aos Empreendimentos Imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo e/ou as Sociedades Investidas obterão resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Empreendimentos Imobiliários. Os fatos mencionados acima poderão afetar de forma adversa o desenvolvimento dos negócios do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

19.4.3.13. Riscos Tributários:

O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais, que podem modificar, ou mesmo aumentar, a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro e



sobre o mercado imobiliário, bem como provocar significativo impacto sobre as regras de tributação atualmente aplicáveis aos investimentos em fundos de investimento imobiliário. Essas alterações incluem modificações na alíquota e na base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados. Algumas dessas medidas poderão sujeitar o Fundo, as Sociedades Investidas, os Ativos e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Nos termos da Lei n.º 9.779/99, para que o Fundo seja isento de tributação, é necessário que não aplique recursos em Empreendimentos Imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Caso tal condição não seja cumprida, o Fundo será equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que os lucros e receitas auferidos pelo Fundo serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS.

Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo, às Sociedades Investidas e aos Ativos permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo, das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Segundo a Lei n.º 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador ou do Gestor de que o Fundo e/ou seus Cotistas se enquadrarão nas referidas regras durante todo o Prazo de Duração do Fundo. E, conseqüentemente, não há como garantir que o Fundo mantenha, durante o seu Prazo de Duração, no mínimo 50 (cinquenta) Cotistas. Caso o Fundo deixe de ter esse número mínimo de Cotistas, os Cotistas que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas, e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita.

19.4.3.14. Risco de Conflito de Interesses:

O Fundo está sujeito a situações caracterizadas como de Conflito de Interesses, e a aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM n.º 472/08, não impede contratações de prestadores de serviços e/ou a realização



de transação que não reflitam as condições de mercado, o que pode impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

O Fundo poderá adquirir participação nas Sociedades Investidas em que membros do Gestor e/ou de qualquer Pessoa Ligada ao Gestor, façam parte da diretoria, conselhos de administração, consultivo ou fiscal, bem como nas quais o Gestor detenha participação societária. O Regulamento do Fundo prevê que o Gestor poderá indicar um ou mais membros para ocuparem posições na administração das Sociedades Investidas que venham a ser objeto de investimento pelo Fundo. Nesse sentido, a aquisição, pelo Fundo, de tal participação societária pode vir a representar eventual situação de potencial conflito de interesse, o que pode vir a trazer prejuízos aos Cotistas.

O Coordenador Líder contratado para prestação dos serviços de distribuição de Cotas do Fundo é entidade pertencente ao mesmo conglomerado financeiro do Gestor, o que pode configurar uma situação de potencial conflito de interesses na Oferta, podendo resultar em prejuízos aos Cotistas.

19.4.3.15. Riscos Associados a Fatores Macroeconômicos:

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas de desenvolvimento de áreas e setores distintos, frequentemente implicam aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, dentre outras medidas. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

(i) taxas de juros:

O aumento da inflação poderá resultar no aumento da taxa de juros, observado que, num cenário de aumento da taxa de juros, o mercado consumidor poderá se retrair consideravelmente, acarretando uma menor demanda por financiamentos imobiliários e pelos Imóveis. Além disso, o aumento da taxa de juros aumentará o custo do financiamento imobiliário pós-fixado em Taxa Referencial – TR contratada pelas Sociedades Investidas. Por outro lado, um cenário de aumento da taxa de juros poderá resultar numa oferta menor de crédito aos consumidores e, portanto, numa menor demanda pelos Imóveis, bem como resultar numa oferta menor de crédito às Sociedades Investidas, para fins de desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, inclusive em virtude do maior risco de crédito associado a financiamentos com custos mais elevados. Todos os fatos mencionados acima poderão impactar diretamente os resultados das Sociedades Investidas e do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

(ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior:

A imposição de eventuais controles cambiais e restrições a remessas de divisas do Brasil para o



exterior poderão diminuir o fluxo de investimentos para o Brasil e a oferta de crédito para instituições financeiras e empresas brasileiras, inclusive, mas não se limitando, empresas do setor imobiliário. Os fatos mencionados acima poderão impactar diretamente a economia brasileira, o setor financeiro e o setor imobiliário como um todo, afetando de forma adversa as atividades e os resultados das Sociedades Investidas e do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

(iii) flutuações cambiais:

Eventuais flutuações cambiais poderão gerar efeitos adversos na economia brasileira, podendo acarretar, inclusive, mas não se limitando, o aumento da inflação. Na hipótese de aumento da inflação, o Fundo estará exposto inclusive aos riscos descritos de forma não taxativa na alínea (d) abaixo, o que poderá impactar diretamente os resultados das Sociedades Investidas e do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

(iv) inflação:

A alta da inflação poderá encarecer a matéria-prima utilizada no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários e, por conseguinte, aumentar o custo dos Imóveis, o que poderá reduzir a demanda pelos Imóveis, assim como, na hipótese de compromissos de compra e venda de Imóvel indexados à inflação já celebrados, acarretar a inadimplência dos respectivos adquirentes dos Imóveis. O fato mencionado acima poderá impactar diretamente os resultados das Sociedades Investidas e do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas. Ademais, a alta da inflação poderá resultar no aumento da taxa de juros e nos riscos descritos de forma não taxativa na alínea (a) acima.

(v) liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos:

As oportunidades de investimento do Fundo estão relacionadas à necessidade de capital pelos incorporadores. Num eventual cenário de maior liquidez dos mercados financeiros e de capitais brasileiros, os incorporadores poderão ampliar o seu acesso aos mercados financeiro e de capitais brasileiros, de modo que a sua demanda pelo capital disponibilizado pelo Fundo poderá reduzir drasticamente, afetando negativamente a capacidade do Gestor de identificar projetos imobiliários com a rentabilidade desejada pelo Fundo. Além disso, o desenvolvimento dos mercados financeiro e de capitais brasileiros poderá aumentar o interesse de outros participantes do mercado em investimentos com o mesmo grau de risco e retorno buscado pelo Fundo e, por conseguinte, a competição por projetos imobiliários objeto de investimento pelo Fundo. Os fatores mencionados acima poderão impactar os resultados das Sociedades Investidas e do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

Um cenário econômico favorável usualmente propicia o aumento da oferta de crédito. O crescimento excessivo da oferta de crédito, por sua vez, poderá gerar o aumento excessivo da demanda por Imóveis e, conseqüentemente, a sobrevalorização dos Imóveis. O surgimento de crises econômicas ou financeiras em outros países poderá resultar num cenário recessivo em



escala global, ocasionando, dentre outras coisas, indisponibilidade de crédito, desaceleração da economia e queda abrupta dos preços dos Imóveis. Em meio a esse cenário recessivo, os adquirentes dos Imóveis poderão ser incapazes de honrar com os seus compromissos de pagamento dos Imóveis, bem como poderá haver um descasamento significativo entre o valor do financiamento obtido pelos adquirentes para a aquisição dos Imóveis e o valor dos Imóveis (os quais são geralmente dados em garantia no âmbito dos referidos financiamentos), afetando de forma significativa as instituições financeiras financiadoras dos Imóveis, o setor imobiliário e o sistema financeiro nacional como um todo. Os fatos mencionados acima poderão impactar de forma significativa os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

(vi) política fiscal:

A deterioração da política fiscal brasileira poderá resultar na necessidade de o Governo Federal diminuir consideravelmente seu subsídio ao setor habitacional, inclusive, mas não se limitando, por meio do orçamento elaborado para a Caixa Econômica Federal. Além disso, a deterioração da política fiscal poderá acarretar a perda de confiança dos investidores, nacionais e internacionais, no Brasil e, dessa forma, a redução substancial do fluxo de investimentos para o Brasil. Os fatores mencionados acima poderão impactar os resultados das Sociedades Investidas e do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, a deterioração da política fiscal brasileira poderá resultar em pressão inflacionária e, portanto, num movimento de alta da taxa de juros, sendo que, nessa hipótese, o Fundo estará exposto aos riscos descritos de forma não taxativa na alínea (a) acima.

(vii) política habitacional:

O setor imobiliário brasileiro depende de forma significativa do SFH, sendo que qualquer alteração no SFH, inclusive, mas não se limitando, em relação à obrigatoriedade da alocação de recursos da poupança para o SFH, poderá impactar significativamente o ciclo de financiamentos e a demanda do setor imobiliário. Da mesma forma, a alteração da rentabilidade atribuída aos recursos alocados na poupança ou de qualquer outra variável aplicável à poupança, tal como na tributação, também poderá impactar o setor imobiliário. Os fatores mencionados acima poderão impactar os resultados das Sociedades Investidas e do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

(viii) instabilidade social e política:

Eventual instabilidade social e política poderá acarretar a perda de confiança dos investidores, nacionais e internacionais, no Brasil e, dessa forma, a redução substancial tanto do fluxo de investimentos doméstico quanto do fluxo de investimentos para o Brasil. Esse fator poderá impactar os resultados das Sociedades Investidas e do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

(ix) crescimento do PIB e da renda per capita:

O desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários e a venda dos Imóveis dependem



diretamente do contínuo crescimento econômico do Brasil (Produto Interno Bruto - PIB) e da renda per capita. Eventual revisão negativa das projeções de crescimento econômico do Brasil e da renda per capita poderão resultar, inclusive, mas não se limitando, na queda do poder aquisitivo da população brasileira, da oferta de crédito para o consumidor e para os Empreendimentos Imobiliários e na demanda pelos Imóveis. Os fatores mencionados acima poderão impactar de forma significativa os resultados das Sociedades Investidas e do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

(x) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem:

A recente alteração de Presidente poderá acarretar modificações significativas nas políticas e normas atualmente adotadas, bem como na composição das entidades integrantes da Administração Pública, inclusive, mas não se limitando, de instituições financeiras nas quais o Governo Federal participe, as quais podem ser importantes para o desenvolvimento do mercado imobiliário.

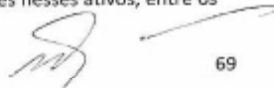
Vale mencionar, ainda, que o cenário da alteração presidencial envolve, usualmente, um clima de bastante ansiedade e expectativa em relação ao futuro do País, principalmente por parte de investidores nacionais e estrangeiros, preocupados, inclusive, mas não se limitando, com o futuro da política econômica do Brasil. A simples expectativa de alteração da forma de condução da política brasileira pelo novo presidente, inclusive no que diz respeito à política econômica, poderá afetar de forma adversa o ânimo de investidores nacionais e estrangeiros em relação a investimentos no Brasil, o que poderá afetar as variáveis da economia brasileira mencionadas nas alíneas acima.

Os fatos mencionados acima poderão impactar diretamente e de forma significativa as atividades e os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente a rentabilidade dos Cotistas.

Em linhas gerais, a incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

19.4.3.16. Riscos relacionados ao Ambiente Macroeconômico Internacional:

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os



quais se incluem as Cotas.

No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos em 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo e das Sociedades Investida e a rentabilidade dos Cotistas.

19.4.4. Riscos Associados ao Setor Imobiliário no Brasil e aos Empreendimentos Imobiliários:

19.4.4.1. Risco da Aquisição de Empreendimentos Imobiliários que não estejam submetidos à Patrimônio de Afetação:

O Fundo poderá adquirir diretamente Empreendimentos Imobiliários que não estejam sendo construídos mediante instituição de patrimônio de afetação, na forma da Lei n.º 4.591/64. Adicionalmente, o investimento em tais Empreendimentos Imobiliários pode se dar de forma indireta, mediante a aquisição de Sociedades Investidas, as quais poderão, eventualmente, vir a falir ou tornar-se insolvente.

Nas hipóteses citadas no parágrafo acima, bem como na hipótese de os Incorporadores dos Empreendimentos virem a falir ou tornar-se insolvente, caso os Empreendimentos Imobiliários não estejam sendo construídos mediante instituição de patrimônio de afetação, na forma da Lei n.º 4.591/64, o terreno e as edificações construídas sobre tal Empreendimento Imobiliário, assim como os investimentos financeiros e qualquer outro bem e direito relativo ao terreno não estarão segregados para beneficiar a construção de tal Incorporação, se confundindo com os demais ativos do Incorporador e/ou da Sociedade Investida.

Ocorrido este fato, os Empreendimentos Imobiliários podem ter a sua construção prejudicada, uma vez que para seu desenvolvimento não haverá segregação do patrimônio geral em patrimônio de afetação, não sendo submetido, portanto, a critérios especiais e não tendo um desenvolvimento econômico próprio. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo e/ou das Sociedades Investidas, conforme o caso, poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

19.4.4.2. Risco de não pagamento de rendimentos aos Investidores durante o Período de Investimento:



Durante o Período de Investimento, é possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos Investidores por uma série de fatores, como os citados exemplificativamente a seguir (i) o fato de os Empreendimentos Imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos Valores Mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas Sociedades Investidas, tendo em vista que os Empreendimentos Imobiliários objeto de investimento por tais Sociedades Investidas ainda estarem em fase de construção.

19.4.4.3. Risco de Descasamento da rentabilidade dos Ativos com as obrigações assumidas pelo Fundo e pelas Sociedades Investidas:

As Sociedades Investidas poderão assumir obrigações perante terceiros, pecuniárias (financiamentos) ou não (aquisição de material de construção, por exemplo), sendo que referidas obrigações estarão sujeitas a indexadores que poderão variar de forma significativa dos indexadores utilizados para remunerar os Ativos. Dessa forma, poderá ocorrer o descasamento entre os indexadores das obrigações assumidas pelas Sociedades Investidas e os indexadores da remuneração dos Ativos, o que poderá impactar diretamente as atividades do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

19.4.4.4. Risco de Regularização dos Imóveis:

Enquanto os instrumentos de aquisição dos Imóveis não tiverem sido registrados no âmbito de cada Empreendimento Imobiliário, inclusive, conforme o caso, em nome das Sociedades Investidas, nos cartórios de registro de imóveis competentes, existe o risco dos Imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventuais execuções propostas por seus respectivos credores, o que poderá dificultar ou até mesmo inviabilizar a transmissão da propriedade dos Imóveis para o patrimônio de afetação, caso existente, de cada Empreendimento Imobiliário ou das Sociedades Investidas. Essa situação pode impactar os planos de investimento do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

19.4.4.5. Riscos Regulatórios:

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados Imóveis pelo Fundo e/ou pelas Sociedades Investidas poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar, aumento de custos e limitar a estratégia do Fundo e das Sociedades Investidas, afetando adversamente as atividades do Fundo, das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a



71

aquisição de um Imóvel por uma Sociedade Investida e antes do desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário a ele atrelado, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

19.4.4.6. Riscos Relacionados à Prestação de Serviços Públicos:

O Fundo e/ou as Sociedades Investidas desenvolverão Empreendimentos Imobiliários envolvendo a construção de Imóveis para posterior venda e/ou permuta. Os serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica, são fundamentais para o regular e bom desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, sendo que falhas nesses serviços poderão afetar a condução das operações do Fundo e das Sociedades Investidas, acarretando inclusive aumento de custo, dificuldades e atrasos de cronogramas. Além disso, uma vez que os Imóveis estejam prontos para venda, a interrupção da prestação de serviços públicos pode causar a perda de oportunidades de venda.

Desse modo, qualquer interrupção na prestação dos serviços públicos essenciais ao regular desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários e ao funcionamento dos Imóveis poderá gerar efeitos adversos nos resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, efeitos adversos nos resultados do Fundo e na rentabilidade dos Cotistas.

19.4.4.7. Riscos de Caso Fortuito e Força Maior:

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos Ativos Alvo integrantes de sua Carteira estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos Alvo, incluindo os Imóveis e outros bens relacionados aos Empreendimentos Imobiliários e outros ativos que venham a ser objeto de investimento pelas Sociedades Investidas. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

19.4.4.8. Riscos de Despesas extraordinárias Relacionadas aos Imóveis:

O Fundo e/ou as Sociedades Investidas, na qualidade de proprietárias dos Imóveis, estarão eventualmente sujeitas ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, benfeitorias exigidas por órgãos e autoridades públicos na região afetada pelos Empreendimentos Imobiliários, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários. Tais fatores poderão incorrer em despesas adicionais e prejudicar as atividades e a situação econômica das Sociedades Investidas e do Fundo, bem como a rentabilidade dos Cotistas.

19.4.4.9. Riscos de Precificação dos Imóveis:



72

O objetivo do Fundo contempla a aquisição de Imóveis, direta ou indiretamente, para posterior venda. Nos termos do Regulamento, será elaborado Laudo de Avaliação no âmbito da aquisição de Imóveis, sendo que a empresa responsável pela elaboração do Laudo de Avaliação utilizará seus próprios critérios de avaliação e precificação dos Imóveis, os quais poderão variar significativamente dos critérios utilizados por outras empresas especializadas em avaliação e precificação de Ativos Alvo. Além disso, não existe um mercado organizado para a negociação de Imóveis e que, dessa forma, favoreça a formação de preço. Considerando que a avaliação dos Imóveis poderá ser realizada mediante a adoção de critérios subjetivos e que não existe um mercado organizado para a negociação dos Imóveis, as Sociedades Investidas e/ou o Fundo poderão ter dificuldade em definir o melhor preço de aquisição dos Imóveis, os quais, conseqüentemente, poderão ser avaliados e adquiridos pelas Sociedades Investidas e/ou pelo Fundo por um valor superior ao melhor valor de aquisição possível. Tal situação poderá aumentar os custos dos Empreendimentos Imobiliários e impactar negativamente os resultados do Fundo, das Sociedades Investidas e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

19.4.4.10. Riscos de Competitividade do Setor Imobiliário:

O setor imobiliário no Brasil é competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores objeto de concorrência no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, disponibilidade, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de empresas de investimentos em imóveis residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrerão com as Sociedades Investidas e/ou com o Fundo (i) na aquisição dos Imóveis, (ii) na tomada de empréstimos bancários para o financiamento dos Empreendimentos Imobiliários, e (iii) na busca de compradores em potencial. Além disso, companhias nacionais e estrangeiras, nesse último caso inclusive mediante alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência no setor imobiliário.

Na medida em que um ou mais dos concorrentes do Fundo e das Sociedades Investidas adotem medidas que aumentem a oferta de imóveis residenciais para venda de maneira significativa, as atividades do Fundo e das Sociedades Investidas poderão vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Além disso, outros incorporadores captaram ou estão captando volumes significativos de recursos no mercado, o que pode levar a uma maior demanda por terrenos e, conseqüentemente, um aumento nos preços dos Imóveis e uma diminuição no número de terrenos disponíveis localizados em áreas de interesse do Fundo e das Sociedades Investidas. Tal aumento de atividades no setor imobiliário também pode resultar em uma oferta de lançamentos imobiliários em excesso, podendo saturar o mercado imobiliário e, conseqüentemente, reduzir o valor médio de venda das unidades residenciais a serem comercializadas pelas Sociedades Investidas e/ou pelo Fundo. Se as Sociedades Investidas e/ou o Fundo não forem capazes de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os seus concorrentes, sua situação financeira e resultados operacionais poderão vir a ser prejudicados de maneira relevante,



afetando adversamente a capacidade e os resultados do Fundo, e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Ainda, o crescimento da competição no setor imobiliário poderá alterar a forma de pagamento dos Imóveis, inclusive em relação ao pagamento de sinal e das parcelas devidas durante a fase de construção. Tendo em vista que as Sociedades Investidas e/ou o Fundo necessitam de forma significativa dos recursos decorrentes do pagamento do sinal e das parcelas devidas na fase de construção, qualquer alteração neste formato de pagamento poderá afetar de forma adversa a capacidade do Fundo e das Sociedades Investidas de financiarem o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários e, dessa forma, gerar a rentabilidade originalmente planejada, podendo impactar os planos de investimento e os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

19.4.4.11. Riscos Envolvendo mais de um Empreendimento Imobiliário por Sociedade Investida:

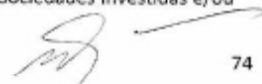
O Fundo deterá participação societária nas Sociedades Investidas, as quais, por sua vez, poderão realizar investimentos em mais de um Empreendimento Imobiliário ao mesmo tempo. Nessa hipótese, é possível que a capacidade financeira da Sociedade Investida seja impactada diretamente em decorrência do desempenho negativo de um único Empreendimento Imobiliário, interferindo, dessa forma, no desenvolvimento dos demais Empreendimentos Imobiliários. Assim, o desempenho negativo de um Empreendimento Imobiliário poderá diminuir o potencial rendimento dos demais Empreendimentos Imobiliários.

Além disso, as Sociedades Investidas poderão outorgar garantias no âmbito dos financiamentos por elas contratados para o desenvolvimento de determinado Empreendimento Imobiliário, tais como fiança bancária. Na hipótese de desempenho negativo do Empreendimento Imobiliário, a Sociedade Investida poderá ter dificuldade para honrar os compromissos financeiros assumidos para o desenvolvimento do respectivo Empreendimento Imobiliário, o que poderá ensejar, inclusive, a execução da garantia. Nesse contexto, o Fundo poderá ter que solicitar aos Cotistas o aporte adicional de recursos no Fundo, para fins de cumprimento das obrigações assumidas pela Sociedade Investida no âmbito do Empreendimento Imobiliário, de modo que os planos de investimento originalmente estabelecidos para os demais Empreendimentos Imobiliários da Sociedade Investida poderão ser afetados diretamente.

Os fatos mencionados acima poderão impactar negativamente o resultado do Fundo, das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

19.4.4.12. Riscos de dificuldade para Negociar os Imóveis:

O sucesso dos Empreendimentos Imobiliários depende, em larga escala, da existência de condições favoráveis de mercado, que favoreçam, inclusive, mas não se limitando, a formação do preço dos Imóveis e a disponibilidade de financiamento para os potenciais compradores dos Imóveis. Condições desfavoráveis de mercado podem gerar dificuldades para as Sociedades Investidas e/ou



o Fundo realizarem a venda dos Imóveis conforme originalmente planejado, o que poderá impactar de forma negativa o desempenho das Sociedades Investidas e do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Além disso, a superveniência de condições muito desfavoráveis de mercado poderá inviabilizar a venda dos Imóveis, hipótese em que o Fundo poderá ser liquidado e os Cotistas poderão receber Ativos Alvo como forma de pagamento da amortização das suas Cotas, podendo incorrer em perdas maiores.

19.4.4.13. Riscos Envolvendo os Parceiros, Incorporadores, Construtoras e Prestadores de Serviços Responsáveis Pelo Desenvolvimento e Implementação dos Empreendimentos Imobiliários:

A participação do Parceiro no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários é imprescindível à consecução da Política de Investimento e, portanto, ao alcance do objetivo do Fundo. Não há garantias de que os Parceiros terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito das Sociedades Investidas e dos Empreendimentos Imobiliários, hipóteses em que o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários poderá ser totalmente comprometido. Além disso, o Fundo e/ou as Sociedades Investidas poderão ser demandados por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelos Parceiros, inclusive no que diz respeito a financiamentos à produção contratados no âmbito das Sociedades Investidas. Os fatos mencionados acima poderão impactar de forma significativa os planos de investimento e resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas.

Os Empreendimentos Imobiliários serão desenvolvidos especialmente mediante a participação dos Incorporadores. Não há garantias de que os Incorporadores cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante o Fundo e as Sociedades Investidas ou mesmo que terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito do desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, hipóteses em que o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Além disso, o Fundo e/ou as Sociedades Investidas poderão ser demandados por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelos Incorporadores. Os fatos mencionados acima poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas.

O objetivo do Fundo contempla a construção de Imóveis para posterior venda e/ou permuta. Não há garantias de que as construtoras responsáveis pela construção dos Imóveis cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante o Fundo e as Sociedades Investidas ou mesmo que terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito da construção dos Imóveis, hipóteses em que o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Além disso, o Fundo e/ou as Sociedades Investidas poderão ser demandados por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelas construtoras. Os fatos mencionados acima poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e,



consequentemente, a rentabilidade das Cotas.

O Fundo e as Sociedades Investidas contratarão prestadores de serviços indispensáveis ao regular e bom desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários. Não há como garantir que os prestadores de serviços responsáveis pelo desenvolvimento e implementação dos Empreendimentos Imobiliários cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante o Fundo e as Sociedades Investidas ou mesmo que terão capacidade financeira para dar continuidade à prestação dos respectivos serviços, hipóteses em que o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Além disso, o Fundo e/ou as Sociedades Investidas poderão ser demandados por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelos referidos prestadores de serviços com relação aos serviços contratados no âmbito do desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários. Os fatos mencionados acima poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.

Os Incorporadores dos Empreendimentos Imobiliários poderão atuar também como construtores no âmbito dos Empreendimentos Imobiliários, fato este que poderá gerar conflito de interesses no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, uma vez que o Incorporador é responsável por fiscalizar a construção. Referida situação poderá prejudicar a regular fiscalização da construção pelo Incorporador, incluindo aspectos técnicos e financeiros da construção. O fato mencionado acima poderá impactar inclusive nos custos e no cronograma dos Empreendimentos Imobiliários, nos resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, consequentemente, nos rendimentos dos Cotistas.

Não há garantias de que os incorporadores dos Empreendimentos Imobiliários oferecerão ao Fundo e às Sociedades Investidas os melhores Empreendimentos Imobiliários de seu portfólio, os quais poderão, ainda, ser apresentados para outros investidores, inclusive concorrentes do Fundo e das Sociedades Investidas. A não disponibilização dos melhores negócios para o Fundo e para as Sociedades Investidas poderá refletir de forma negativa em seus investimentos e resultados e, consequentemente, na rentabilidade dos Cotistas.

Os Empreendimentos Imobiliários poderão ser desenvolvidos em parceria com os Parceiros, de forma que o sucesso na identificação de Parceiros e oportunidades de parceria é fundamental para os objetivos do Fundo. A eventual dificuldade, por parte do Fundo, em identificar Parceiros e/ou oportunidades atraentes poderá limitar o acesso do Fundo ao mercado imobiliário, reduzindo sua capacidade de desenvolver os Empreendimentos Imobiliários nos termos previstos. O fato mencionado acima poderá impactar de forma significativa os planos de investimento e os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Os potenciais Parceiros poderão ter acesso a outras fontes de financiamento no mercado de capitais e no mercado financeiro, além da celebração de operações com o Fundo e com as Sociedades Investidas, o que poderá levar esses potenciais Parceiros a optarem por uma dessas



76

fontes de recursos para o desenvolvimento de seus próprios projetos imobiliários, afetando a capacidade do Fundo e das Sociedades Investidas de identificar Parceiros e negociar e realizar parcerias. A hipótese descrita poderá impactar negativamente o plano de investimentos e os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

19.4.4.14. Riscos da Concentração em Ativos de Emissão de uma Única Sociedade Investida:

O Fundo poderá investir em Ativos Alvo, conforme aplicável, de emissão de uma única Sociedade Investida, de modo que todos os Empreendimentos Imobiliários poderão sujeitar-se a uma única estrutura de governança corporativa. A existência de qualquer conflito ou discordância em relação à forma de condução da Sociedade Investida, poderá afetar negativamente os Empreendimentos Imobiliários. O fato mencionado acima poderá impactar de forma adversa os planos de investimentos e os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

19.4.4.15. Riscos de Concentração em poucos Empreendimentos Imobiliários e Incorporadores:

O Fundo e as Sociedades Investidas poderão concentrar seus investimentos em um número restrito de Empreendimentos Imobiliários, os quais poderão ser desenvolvidos por um número restrito de incorporadores. Além disso, independentemente de qualquer decisão de investimento do Fundo ou das Sociedades Investidas, a diversificação dos investimentos do Fundo e das Sociedades Investidas em inúmeros Empreendimentos Imobiliários, desenvolvidos por diferentes Incorporadores, dependerá da disponibilidade de oportunidades de investimento que se enquadrem nos Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários e da capacidade do Fundo e das Sociedades Investidas de identificar tais oportunidades no mercado imobiliário. O Fundo e as Sociedades Investidas poderão ter dificuldade em identificar uma variedade de oportunidades de investimento, hipótese em que poderão concentrar seus investimentos em um número restrito de Empreendimentos Imobiliários, os quais poderão ser desenvolvidos por um número restrito de Incorporadores. Nas hipóteses mencionadas acima, poderá ocorrer concentração do risco de crédito e de desempenho assumido pelo Fundo e pelas Sociedades Investidas, o que poderá impactar de forma negativa os planos de investimento e os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

19.4.4.16. Riscos de Pouca Diversificação Regional:

A diversificação dos investimentos do Fundo e das Sociedades Investidas em Empreendimentos Imobiliários localizados em diferentes cidades ou regiões dependerá da disponibilidade de oportunidades de investimento e da capacidade do Fundo e das Sociedades Investidas de identificar tais oportunidades no mercado imobiliário. O Fundo e as Sociedades Investidas poderão ter dificuldade em identificar uma variedade de oportunidades de investimento, hipótese em que, de acordo com os Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários, poderão concentrar seus investimentos em uma única cidade ou região ou em um número restrito de



idades ou regiões, na eventualidade de os investimentos virem a ser realizados na Região Sudeste, concentrando o risco de crédito e de desempenho assumido pelo Fundo. Nesta hipótese os resultados do Fundo poderão depender exclusivamente dos fundamentos econômicos de uma única cidade ou região ou de um número restrito de cidades ou regiões, impactando de forma negativa o plano de investimentos e os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, na rentabilidade dos Cotistas.

19.4.4.17. Riscos de Redução da Participação nos Empreendimentos Imobiliários:

O Fundo poderá ter sua participação direta ou indireta em Empreendimentos Imobiliários reduzida, em função de exercício de opção de compra eventualmente outorgada pelo Fundo e/ou pelas Sociedades Investidas aos Incorporadores.

Deste modo, os Cotistas devem estar cientes que em algumas situações a decisão de desinvestimento pode estar atrelada a uma opção única e exclusiva dos Incorporadores, não havendo qualquer garantia de que será possível reinvestir tais recursos a mesma taxa anteriormente aplicada, o que poderá impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas.

Adicionalmente, tal fato poderá ensejar a amortização antecipada das Cotas em montante equivalente aos recursos desinvestidos. Nesta última hipótese, não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir seus recursos à mesma taxa praticada pelo Fundo.

19.4.5. Outros Riscos:

19.4.5.1. O Fundo não tem qualquer garantia de rentabilidade:

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

19.4.5.2. Outros eventos que podem impactar os resultados do Fundo:

O Fundo poderá estar sujeito a outros riscos decorrentes de motivos alheios, tais como guerras, moratória, revoluções, terrorismo, epidemias, crises econômicas nacionais e/ou internacionais, mudança nas regras aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, aos Ativos Alvo, alteração da política econômica e a decisões judiciais. Os eventos mencionados acima poderão impactar diretamente as atividades e resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, por conseqüente, a rentabilidade dos Cotistas.

19.4.5.3. O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor:

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor. Nesse sentido, o investidor deverá ter cautela



na análise das informações apresentadas na medida em que o Estudo de Viabilidade foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da Carteira do Fundo e não por um terceiro independente.

19.4.5.4. Risco de "Seleção Adversa":

O Gestor atua na gestão e seleção de ativos de outros veículos de investimento, inclusive fundos de investimento, cujas políticas e estratégias de investimento são similares às do Fundo. Não há garantia de que haja Ativos Alvo no mercado suficientes para compor adequadamente a carteira de todos esses veículos de investimento geridos pelo Gestor. Esse fator, aliado a relativa discricionariedade do Gestor de tomar as decisões de investimento, podem não garantir que determinados Ativos Alvo sejam adquiridos pelo Fundo, o que pode prejudicar a rentabilidade do Fundo.

CAPÍTULO XX – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico como uma forma de correspondência válida nas comunicações entre o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário, o Comitê de Investimentos e os Cotistas.

20.2. Tendo em vista o objetivo e a política de investimento do Fundo descritos neste Regulamento, o Fundo, por meio do Gestor, participará ativamente das assembleias de sócios das Sociedades Investidas diretamente detidas pelo Fundo.

20.3. Os Cotistas, o Administrador, o Gestor e os membros do Comitê de Investimentos deverão manter sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, as informações e/ou documentos referentes aos investimentos e operações do Fundo, exceto nas hipóteses em que quaisquer das informações sejam reveladas, utilizadas ou divulgadas por qualquer Cotista, pelo Administrador, pelo Gestor e/ou pelos membros do Comitê de Investimentos (i) com o consentimento prévio e por escrito do Consultor Imobiliário, (ii) em decorrência de obrigação estabelecida nos termos deste Regulamento, ou (iii) se obrigado por ordem expressa de autoridades legais, sendo que, nesta última hipótese, o Consultor Imobiliário e/ou o Administrador, conforme o caso, deverá ser informado, por escrito, da referida ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

20.4. Informações e documentos relativos ao Fundo podem ser obtidos nos seguintes endereços: www.oliveiratrust.com.br

Rio de Janeiro, 13 de dezembro de 2019



OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Thiago Ferreira Aucer
Procurador

PAULO HENRIQUE AMARAL SA
Procurador

79

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)