

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ÁTRIO REIT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

CNPJ nº: 32.006.821/0001-21

no montante de, inicialmente,

R\$ 120.000.000,00

(cento e vinte milhões de reais)

Registro CVM/SRE/RFI/2019/[*], em [*] de [*] de 2019

Código ISIN das Cotas: BRARRICTF009

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



O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ÁTRIO REIT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS ("Fundo"), representado por seu administrador OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob nº 36.113.876/0001-91, está realizando uma distribuição pública de, no mínimo, 300.000 (trezentas mil) e, no máximo, 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) de cotas ("Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo ("Oferta" ou "Oferta Pública" e "Emissão", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante de, inicialmente, R\$120.000.000,00 (cem e vinte milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta"). Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais). O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais), correspondente a até 240.000 (duzentas e quarenta mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder e, após ouvidas a Gestora e a Consultora de Investimentos ("Lote Adicional"), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Contrato de Distribuição, no Regulamento, neste Prospecto Preliminar e na regulamentação vigente. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Cada Investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 1.000,00 (mil reais). Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os cotistas, nos termos do §3º do Artigo 15 do Regulamento.

A Oferta Pública será realizada no Brasil, em regime de melhores esforços de colocação, sob a coordenação da EASYVEST TÍTULO CORRETORA DE VALORES SA, com sede na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1608, 9º, 12º e 14º andares, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 62.169.875/0001-79 ("Coordenador Líder" ou "Easyinvest"), com a participação da ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com endereço na Cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ sob o nº 13.293.225/0001-25 ("Coordenador Contratado" ou "Orama" e, em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores"), e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), na Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400"), e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas perante a quaisquer Investidores Não Institucionais (conforme definidos neste Prospecto) ("Instituições Contratadas" e, em conjunto com os Coordenadores, as "Instituições Participantes da Oferta"). As Instituições Contratadas estão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor. A Easyinvest será a instituição intermediária líder responsável pela Oferta Pública.

O Fundo foi constituído pelo Administrador, por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Radon - Fundo de Investimento Imobiliário", datado de 30 de outubro de 2018 e devidamente registrado em 05 de novembro de 2018 no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica do Rio de Janeiro/RJ, sob o nº 1017515 ("Instrumento de Constituição"). Por meio do Instrumento Particular de Primeira Alteração ao Regulamento do Radon Fundo de Investimento Imobiliário, datado de 26 de junho de 2019 e devidamente averbado na mesma data sob nº 1025097, com o novo Regulamento averbado em 26 de junho de 2019, sob nº 1025098 no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica do Rio de Janeiro/RJ ("Aditamento ao Regulamento"), foi aprovada a realização da Emissão e da Oferta Pública das Cotas, bem como o novo "Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Átrio Reit Recebíveis Imobiliários", refletindo a alteração da denominação social de Radon - Fundo de Investimento Imobiliário para Fundo de Investimento Imobiliário Átrio Reit Recebíveis Imobiliários, posteriormente alterado por meio do Instrumento Particular de Segunda Alteração ao Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Átrio Reit Recebíveis Imobiliários, datado de 07 de agosto de 2019 e devidamente averbado em 13 de agosto de 2019 sob nº 1026602, com o novo Regulamento averbado em 13 de agosto de 2019, sob nº 1026603 no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica do Rio de Janeiro/RJ ("Regulamento"), e a contratação da Gestora e da Consultora de Investimentos, conforme abaixo definidos.

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário, cujo objetivo, primordialmente, é o investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário, Letras Hipotecárias, Letras Imobiliárias Garantidas, Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401 de 29 de dezembro de 2003, cotas de outros fundos de investimento imobiliário e demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável ("Ativos Alvo"), além de outros Ativos Alvo elencados no artigo 2º do Regulamento, conforme previsto na página 155 deste Prospecto.

A carteira do Fundo será gerida pela ÁTRIO GESTORA DE ATIVOS LTDA., sociedade autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 15.385, de 16 de dezembro de 2016, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iaiá, nº 77, conjunto 31, inscrita no CNPJ sob o nº 24.515.907/0001-51 ("Gestora"), e contará com a consultoria de investimentos da REIT CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS LTDA., sociedade autorizada pela CVM para o exercício profissional de consultoria de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 9888, de 06 de junho de 2008, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 181, Sala 710, Centro, Rio de Janeiro - RJ CEP 20.040-007, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.604.239/0001-73 ("Consultora de Investimentos").

O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLIZADO NA CVM EM 01 DE JULHO DE 2019, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472 E DA INSTRUÇÃO CVM 400.

A OFERTA SERÁ REGISTRADA 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 FUNDOS DE INVESTIMENTO" VIGENTE A PARTIR DE 1º DE JULHO DE 2016.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, SUA VIABILIDADE, SUA ADMINISTRAÇÃO, SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA OU 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 AS MELHORES PRÁTICAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU A DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DESTA OFERTA 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 INCLUIDO NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DA GESTORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE OS VALORES MOBILIÁRIOS DA OFERTANTE SEJAM ADMITIDOS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS PARA SUBSCRIÇÃO DE COTAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS.

AS COTAS SERÃO ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO DE BOLSA DE VALORES POR MEIO DA B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO. NÃO OBSTANTE, AS COTAS SUBSCRITAS FICARÃO BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA E, APÓS A OBTENÇÃO DE AUTORIZAÇÃO DA B3 PARA O INÍCIO DA NEGOCIAÇÃO DAS REFERIDAS COTAS E A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE RENDIMENTOS PRO RATA, CONFORME PROCEDIMENTOS ESTABELECIDOS PELA B3.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR, AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMAS DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, 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" DESTA PROSPECTO PRELIMINAR, NAS PÁGINAS 71 A 85.

A RENTABILIDADE PREVISTA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DA CONSULTORA DE INVESTIMENTOS OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTA PROSPECTO PRELIMINAR QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO AS DISPOSIÇÕES DESTA 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 TOTAL DE ADMINISTRAÇÃO E DA TAXA DE CONSULTORIA DEVIDAS PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

COORDENADOR LÍDER

COORDENADOR



GESTORA

CONSULTORA DE INVESTIMENTOS

ADMINISTRADOR

ASSESSOR LEGAL



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES	3
1. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA	13
2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DA CONSULTORA DE INVESTIMENTOS, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA	23
3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	27
Características da Oferta	29
Contrato de Distribuição	40
Cronograma Indicativo da Oferta.....	43
Demonstrativo dos Custos da Oferta	44
Outras Informações	44
Declarações do Administrador	46
Declarações do Coordenador Líder.....	46
4. SUMÁRIO DA EMISSORA	47
Público Alvo	49
Objeto.....	49
Administração, Gestão, Escrituração, Controladoria e Custódia	50
Vedações ao Administrador e à Gestora.....	52
Gestão.....	53
Remuneração do Administrador, da Gestora e dos Demais Prestadores de Serviços	54
Política de Investimento	56
Critérios de Precificação dos Ativos do Fundo.....	57
Características das Cotas	57
Taxa de ingresso.....	57
Demonstrações Financeiras e Auditoria	57
Assembleia Geral de Cotistas	58
Encargos do Fundo	60
Política de Distribuição de Resultados	61
Liquidação do Fundo	62
Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo.....	62
Resolução de Conflitos.....	63
5. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO	65
6. FATORES DE RISCO	71
7. PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA CONSULTORA DE INVESTIMENTOS E DA GESTORA.....	87
Administrador	89
Coordenador Líder.....	89
Coordenador Contratado.....	90
Gestora	91
Consultora de Investimentos.....	91

8. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA	93
Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder	95
Relacionamento do Administrador com a Gestora	95
Relacionamento do Administrador com a Consultora de Investimentos	95
Relacionamento do Coordenador Líder com a Gestora	95
Relacionamento do Coordenador Líder com a Consultora de Investimentos	95
Relacionamento da Gestora com a Consultora de Investimentos	96
Relacionamento do Auditor Independente com Coordenador Líder	96
Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador	96
Relacionamento do Auditor Independente com a Gestora	96
Relacionamento do Auditor Independente com a Consultora de Investimentos	96
ANEXOS	97
Anexo I - Instrumento Particular de Constituição do Fundo	99
Anexo II - Instrumento Particular de Primeira Alteração ao Regulamento, que deliberou a alteração do Regulamento do Fundo e aprovou os termos da Emissão e da Oferta	147
Anexo III - Instrumento Particular de Segunda Alteração ao Regulamento, que deliberou a alteração do Regulamento do Fundo	189
Anexo IV - Regulamento Vigente do Fundo	199
Anexo V - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	237
Anexo VI - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	241
Anexo VII - Estudo de Viabilidade	245

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 com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 7446, expedido em 13 de outubro de 2003.
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 das Instituições Participantes da Oferta, 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 das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Aplicações Financeiras	Significa as aplicações financeiras nas quais o Fundo aplicará quando, temporariamente, as disponibilidades financeiras do Fundo não estiverem aplicadas em Ativos Alvo, conforme os limites previstos na legislação aplicável, quais sejam: (i) as cotas de fundos de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; (iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor’s e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody’s Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; e (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.
Aplicação Inicial Mínima	O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 10 (dez) Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor.
Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
Ativos Alvo	Significa os ativos nos quais o Fundo aplicará, de acordo com o seu objeto, quais sejam: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) que tenham sido objeto de oferta pública

registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (ii) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); (iii) Letras Hipotecárias (“LH”); (iv) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); (v) Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401 de 29 de dezembro de 2003; (vi) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; e (vii) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.

Auditor Independente

BDO RCS Auditores Independentes Sociedade Simples, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Buenos Aires, nº 48, Pavimento 04, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 54.276.936/0005-00.

Aviso ao Mercado

O aviso ao mercado da Oferta, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, elaborado nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400.

BACEN

Banco Central do Brasil.

Base de Cálculo da Taxa de Administração

A base de cálculo da Taxa de Administração, correspondente (i) ao valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (ii) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, 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 remuneração, todos a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo.

B3

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Boletim de Subscrição

O documento que formaliza a subscrição de Cotas da Oferta pelo Investidor.

Carta Convite

É a carta convite por meio da qual as Instituições Contratadas manifestarão sua aceitação em participar da Oferta, concedendo mandato de representação válido e eficaz para que a B3 possa representá-las na celebração do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

CMN

Conselho Monetário Nacional.

CNPJ

Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.

Código Civil

Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

Condições Precedentes

O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento de todas as condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, descritas na Cláusula 5.1 do Contrato de Distribuição.

Contrato de Distribuição	Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas do Fundo, celebrado em 15 de agosto de 2019, entre o Fundo, o Coordenador Líder e o Coordenador Contratado, com a interveniência da Gestora, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta.
Contrato de Gestão	Contrato de Gestão de Carteiras de Fundos de Investimento, celebrado em 28 de junho de 2019, entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e a Gestora.
Contrato de Consultoria de Investimentos	Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria de Investimentos, celebrado em 28 de junho de 2019, entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e a Consultora de Investimentos.
Coordenador Líder	EASYNVEST – TÍTULO CORRETORA DE VALORES SA , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1608, 9º, 12º e 14º andares, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 62.169.875/0001-79.
Coordenador Contratado	ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , com endereço na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22.250-906, inscrita no CNPJ sob o nº 13.293.225/0001-25.
Coordenadores	O Coordenar Líder em conjunto com o Coordenador Contratado.
Consultora de Investimentos	REIT CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS LTDA. , sociedade autorizada pela CVM para o exercício profissional de consultoria de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 9888, de 06 de junho de 2008, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 181, Sala 710, Centro, Rio de Janeiro – RJ CEP 20.040-007, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 08.604.329/0001-73.
Cotas	As cotas da Emissão, escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo.
Cotistas	Os titulares de Cotas do Fundo.
CRI	Certificados de Recebíveis Imobiliários, disciplinados pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 e pela Instrução CVM 414.
Custodiante	O Administrador, que desempenhará a atividade de custódia das Cotas do Fundo.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Liquidação	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta, conforme prevista no cronograma indicativo da Oferta constante da Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 43 deste Prospecto, desde que cumpridas as Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição.

Dias Úteis	Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado ou na cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Documentos da Oferta	É toda a documentação necessária à Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, elaborada pelos assessores legais, incluindo o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, o material de <i>marketing</i> a ser utilizado durante o eventual processo de apresentação das Cotas a Investidores, comunicados, avisos e fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta propostas neste Prospecto Preliminar, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas.
Emissão ou 1ª Emissão	A 1ª Emissão de Cotas do Fundo.
Encargos do Fundo	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Regulamento.
Estudo de Viabilidade	O estudo de viabilidade elaborado pela Gestora e pela Consultora de Investimentos para os fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400.
Fundo	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ÁTRIO REIT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 32.006.821/0001-21.
Gestora	ÁTRIO GESTORA DE ATIVOS LTDA. , sociedade autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 15.385, de 16 de dezembro de 2016, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iaiá, nº 77, conjunto 31, inscrita no CNPJ sob o nº 24.515.907/0001-51.
Governo	Governo da República Federativa do Brasil.
IGP-M	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
Instituição Escriuradora	O Administrador, que desempenhará a atividade de escrituração das Cotas do Fundo.
Instituições Participantes da Oferta	Em conjunto, o Coordenador Líder o Coordenador Contratados e as Instituições Contratadas.
Instrução CVM 400	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.
Instrução CVM 401	Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003.
Instrução CVM 414	Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004.
Instrução CVM 472	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.
Instrução CVM 494	Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011.
Instrução CVM 516	Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.
Instrução CVM 539	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013.

Instrução CVM 555	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014.
Investidores	São os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente.
Investidores Institucionais	Fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil.
Investidores Não Institucionais	Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil.
IOF/Títulos	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
IOF/Câmbio	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
IR	Imposto de Renda.
Instituições Contratadas	São as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta, para auxiliarem na distribuição das Cotas da 1ª Emissão, as quais deverão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome das Instituições Contratadas, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
Intenção de Investimento	Significa cada formulário específico referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta, firmado por Investidores Institucionais durante o Período de Reserva, observada a Aplicação Inicial Mínima por Investidor.
Lei nº 6.404/76	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
Lei nº 11.033/04	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.
Lei nº 12.024/09	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009.
Lote Adicional	São as Cotas que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Cotas da Oferta, ou seja, até R\$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais), correspondente a 240.000 (duzentas e quarenta mil) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado, nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder e

após ouvidas a Gestora e a Consultora de Investimentos, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Montante Inicial da Oferta	Montante inicial de R\$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), correspondente a, inicialmente, 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.
Montante Mínimo da Oferta	O volume mínimo da Oferta será de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas.
Oferta ou Oferta Pública	Oferta pública de distribuição de Cotas da Emissão do Fundo.
Patrimônio Líquido	É soma dos ativos do Fundo e dos valores a receber deduzidas as exigibilidades.
Pedido de Reserva	Significa cada formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretroatável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta, firmado por Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais durante o Período de Reserva, observada a Aplicação Inicial Mínima por Investidor.
Período de Colocação	Período de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Período de Reserva	Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 13 de setembro de 2019 e 15 de outubro de 2019 (inclusive), conforme indicado na Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 43 abaixo.
Pessoas Ligadas	Consideram-se pessoas ligadas (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, da Gestora, da Consultora de Investimentos, de seus administradores e acionistas, (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, da Gestora ou da Consultora de Investimentos, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, da Gestora ou da Consultora de Investimentos, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens acima.
Pessoas Vinculadas	Significam os investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011: (i) administradores, empregados, operadores, demais prepostos e pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle acionário do Administrador, da Gestora, da Consultora de Investimentos e das Instituições Participantes da Oferta, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (ii) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (iii) demais profissionais que mantenham, com as

Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; e (v) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(i)” a “(ii)” acima.

Plano de Distribuição	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição”, na página 18 deste Prospecto Preliminar.
Política de Investimento	A política de investimento do Fundo, conforme descrita do Regulamento e na Seção “5. Fundo de Investimento Imobiliário Átrio REIT Recebíveis Imobiliários - Política de Investimento”, na página 56 deste Prospecto Preliminar.
Preço por Cota	O preço de cada Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$ 100,00 (cem reais).
Procedimento de Alocação	É o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observado a Aplicação Inicial Mínima por Investidor, sem lotes máximos, para definição: (a) da alocação das Cotas juntos aos Investidores Não Institucionais, conforme o disposto na seção “3. Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional” na página 35 e seguintes deste Prospecto Preliminar, e da alocação das Cotas junto aos Investidores Institucionais, conforme o disposto na seção “3. Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional” na página 36 e seguintes deste Prospecto Preliminar, e (b) da eventual emissão e da quantidade das Cotas do Lote Adicional a serem eventualmente emitidas, conforme o caso, a critério do Coordenador Líder em conjunto com o Administrador e, após ouvidas a Consultora de Investimentos e a Gestora.
Prospecto Preliminar	Este prospecto preliminar da Oferta.
Prospecto Definitivo	O prospecto definitivo da Oferta.
Prospecto	Indistintamente, o Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.
Público Alvo	Os Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais.
Regulamento	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada pelo Administrador por meio do Aditamento ao Regulamento, celebrado em 26 de junho de 2019, o qual foi registrado na mesma data, junto ao 4º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1025098, posteriormente alterado por meio do Instrumento Particular de

Segunda Alteração ao Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Ário Reit Recebíveis Imobiliários, datado de 07 de agosto de 2019 e devidamente averbado em 13 de agosto de 2019 sob nº 1026602, com o novo Regulamento averbado em 13 de agosto de 2019, sob nº 1026603 no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica do Rio de Janeiro/RJ.

Representante dos Cotistas

O representante, que poderá ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazo de mandato de 1 (um) ano, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do Artigo 43 do Regulamento.

Reserva de Contingência

A reserva de contingência a ser formada pelo Administrador, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, se houver. O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 10% (dez por cento) do valor de mercado total dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Taxa de Administração

A remuneração do Administrador, em virtude da prestação dos serviços de administração do Fundo corresponderá ao montante equivalente a: **(a)** 0,14% (quatorze centésimos por cento) ao ano, incidentes sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, pagáveis mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), apurado sobre o Patrimônio Líquido no último dia útil de cada mês, devida inicialmente no último dia útil do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas do Fundo e as demais no último dia útil dos meses subsequentes, observando o valor mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV; **(b)** a 0,50% a.a. (cinquenta centésimos por cento) ao ano, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser pago à Gestora, observando o valor mínimo mensal de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“Taxa de Gestão”); e **(c)** a R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) por cotista, observado o valor mínimo mensal de R\$ 2.750,00 (dois mil setecentos e cinquenta reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, observado o valor máximo equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, incidentes sobre o Patrimônio Líquido do Fundo (“Taxa de Escrituração”).

Taxa de Consultoria

Pelos serviços prestados pela Consultora de Investimentos, esta fará jus a uma remuneração, a ela diretamente paga mensalmente pelo FUNDO, equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por

cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do FUNDO (“Taxa de Consultoria”), observado o mínimo mensal de R\$ 12.900,00 (doze mil e novecentos reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV na forma e prazo ajustados no Contrato de Consultoria de Investimentos.

Taxa de Performance

Além da remuneração deduzida da Taxa de Administração que é devida à Gestora, esta fará jus adicionalmente, juntamente com a Consultora de Investimentos, a uma taxa de performance de 20% (vinte por cento) do que exceder ao retorno acumulado do CDI, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização das Cotas.

A Taxa de Performance será dividida entre a Gestora e a Consultora de Investimentos competindo a cada uma, respectivamente, 55,50% (cinquenta e cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) e 44,50% (quarenta e quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento). A Taxa de Performance será calculada conforme a fórmula constata da Seção “Remuneração do Administrador, do Gestor e dos Demais Prestadores de Serviços” deste Prospecto Preliminar (página 54).

Taxa DI

Significa a variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 – Segmento CETIP UTVM, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>).

Taxa Total de Administração

Em conjunto, a Taxa de Administração, Taxa de Gestão e a Taxa de Escrituração.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta Pública 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 “6. Fatores de Risco” nas páginas 71 a 85 deste Prospecto Preliminar.

Montante Inicial da Oferta	Inicialmente, R\$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço unitário de R\$100,00 (cem reais) por Cota, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
Quantidade total de Cotas da Oferta	1.200.000 (um milhão e duzentas mil) Cotas, sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional.
Montante Mínimo da Oferta	R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas.
Destinação de Recursos	Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados à aquisição dos Ativos Alvos, selecionados pela Gestora e pela Consultora de Investimentos, de forma conjunta, observada a Política de Investimento do Fundo, descrita em seu Regulamento.
Características, vantagens e restrições das Cotas	<p>As Cotas do Fundo (i) são de classe única, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência, e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela Instituição Escriuradora em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.</p> <p>Todas as Cotas conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver.</p> <p>Sem prejuízo do disposto nos subitens “(i)” e “(ii)” acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador, a Gestora e a Consultora de Investimentos; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador, da Gestora e da Consultora de Investimentos; (c) empresas ligadas à Administradora, à Gestora, à Consultora de Investimentos, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, suas coligadas, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.</p>

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos do previsto na legislação específica.

Preço de subscrição por Cota	R\$100,00 (cem reais) por Cota.
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 do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Contrato de Estabilização de Preços e Garantias de Liquidez	Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.
Distribuição parcial	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas.

Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas e nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá, no ato da aceitação da Oferta, quando da formalização do Boletim de Subscrição, condicionar sua adesão: (a) à colocação do Valor Total da Oferta até o término do Período de Alocação ou (b) à colocação de montante equivalente ao Valor Mínimo da Oferta, sendo que, na hipótese de implemento da condição descrita neste item “(b)”, os Investidores poderão indicar o desejo de adquirir (i) a totalidade das Cotas indicadas no Boletim de Subscrição ou (ii) a quantidade de Cotas equivalente à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente subscritas até o término do Período de Alocação e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta. Na hipótese de o Investidor condicionar sua adesão à Oferta conforme item “(b)” acima, mas deixar de optar entre os itens “(i)” ou “(ii)”, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “(i)” acima.

Caso a respectiva condição não seja implementada, o respectivo Investidor terá direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, sem remuneração ou correção monetária e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos da Instituição Escrituradora.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores já integralizados serão devolvidos aos respectivos Investidores, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores, 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, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Para outras informações sobre a distribuição das Cotas, a realização da Oferta, bem como hipóteses de alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta, vide a Seção “3. Termos e Condições da Oferta” na página 38 e seguintes deste Prospecto Preliminar.

Forma de Integralização

Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 10:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Procedimento de Alocação

Será o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Montante Mínimo por Investidor, sem lotes máximos, para definição: (a) da alocação das Cotas juntos aos Investidores Não Institucionais, conforme o disposto na seção “3. Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional” na página 35 e seguintes deste Prospecto Preliminar, e da alocação das Cotas junto aos Investidores Institucionais, conforme o disposto na seção “3. Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional” na página 36 e seguintes deste Prospecto Preliminar, e (b) da eventual emissão e da quantidade das Cotas do Lote Adicional a serem eventualmente emitidas, conforme o caso, a critério do Coordenador Líder em conjunto com o Administrador e, após ouvidas a Gestora e a Consultora de Investimentos. Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Adicional), observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO

“FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Plano de Distribuição

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

A Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas para os Investidores Não Institucionais, conforme indicado abaixo; (ii) será utilizada sistemática que permita o recebimento de intenções de investimento para os Investidores Institucionais, conforme indicado abaixo; (iii) buscar-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Cotas, observadas as disposições referentes à Oferta Não Institucional, constantes da seção “3. Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional” na página 35 e seguintes deste Prospecto Preliminar, e à Oferta Institucional, seção “3. Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional” na página 36 e seguintes deste Prospecto Preliminar; (iv) deverá ser observado, ainda, a Aplicação Inicial Mínima por Investidor, inexistindo valores máximos. Não há qualquer outra limitação à subscrição de Cotas por qualquer Investidor (pessoa física ou jurídica).

Para outras informações sobre a Plano de Distribuição da Oferta, consulte a Seção “5. Fundo de Investimento Imobiliário Átrio Reit Recebíveis Imobiliários - Política de Investimento” na página 56 e seguintes deste Prospecto Preliminar.

Reservas

Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional e o Investidor Institucional indicarão no Pedido de Reserva, entre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever.

Oferta Não Institucional

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

No mínimo, 600.000 (seiscentas mil) Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 50% (cinquenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e após ouvidas a Gestora e a Consultora de Investimentos, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte a Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional” na página 35 e seguintes deste Prospecto Preliminar.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos na Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional”.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

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

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

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

Negociação e Custódia das Cotas no Mercado

As Cotas ofertadas serão registradas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário, por meio do “Sistema DDA – Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”)”; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3.

A Instituição Escriuradora será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3.

As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

Liquidação da Oferta

A liquidação financeira da Oferta será realizada pelo Coordenador Líder, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação.

**Alteração das Circunstâncias,
Revogação ou Modificação,
Suspensão ou Cancelamento Da
Oferta**

Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da Gestora e da CVM, nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400.

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da Oferta na CVM que resultem em aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400. Adicionalmente, o Fundo poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta com o fim de melhorar os seus termos e condições em favor dos Investidores, nos termos do artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400.

Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o Período de Colocação poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias.

Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador e da CVM, mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, o Coordenador Líder presumirá que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá 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.

Na hipótese de desistência, modificação, suspensão e cancelamento da Oferta nos termos deste item, os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da desistência, suspensão ou cancelamento da Oferta, respectivamente.

A CVM (i) poderá, a qualquer tempo, suspender ou cancelar a Oferta, se estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro que tiver concedido ou for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após concedido o respectivo registro; ou (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação sanável de regulamentos, nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400.

O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo esse prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão da Oferta, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro.

O Coordenador Líder e o Administrador deverão informar diretamente os Investidores que já tiverem aceitado a Oferta sobre sua suspensão ou cancelamento. No caso de suspensão, deverá ser facultada a esses Investidores a possibilidade de revogar a sua aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação de comunicação pelo Coordenador Líder na sua página da rede mundial de computadores. Nos termos do artigo 20, parágrafo único, da Instrução CVM 400, todos os Investidores que tiverem aceitado a Oferta, no caso de seu cancelamento, e os Investidores que tiverem revogado a sua aceitação à Oferta, no caso de sua suspensão, terão direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do anúncio de retificação, que será realizado na página da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, no caso de cancelamento da Oferta, ou do pedido expresso de revogação de suas ordens de investimento, no caso de suspensão da Oferta.

Público Alvo

A Oferta é destinada aos Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais.

Aplicação Inicial Mínima

10 (dez) Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor.

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 com a 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 “6. Fatores de Risco”, nas páginas 71 a 85 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 NECESSEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.**

Informações adicionais

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, às demais Instituições Participantes da Oferta, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Outras Informações”, na página 44 deste Prospecto Preliminar.

**2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA,
DA CONSULTORA DE INVESTIMENTOS, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES
DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DA CONSULTORA DE INVESTIMENTOS, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA

Administrador	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida das Américas, n.º 3434, Bloco 07, sala 20, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ - CEP 22640-102 At.: Raphael Magalhães Morgado / José Alexandre Costa de Freitas Tel.: (21) 3514-0000 E-mail: ger2.fundos@oliveiratrust.com.br Website: oliveiratrust.com.br
Coordenador Líder	EASYNVEST – TÍTULO CORRETORA DE VALORES SA Avenida Doutor Cardoso de Melo, n.º 1608, 9º, 12º e 14º andares, Vila Olímpia São Paulo, SP – CEP 04548-005 At.: Ricardo Silva Vasconcellos Telefone: (11) 3841-4508 E-mail: mercado.capitais@easynvest.com.br Website: www.easynvest.com.br
Coordenador Contratado	ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Praia de Botafogo, n.º 228, 18º andar, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ - CEP 22250-906 At.: Douglas Paixão Telefone: (21) 3797-8050 E-mail: ofertapublica@orama.com.br Website: www.orama.com.br
Gestora	ÁTRIO GESTORA DE ATIVOS LTDA. Rua Iaiá, n.º 77, conjunto 31, Itaim Bibi São Paulo, SP – CEP 04542-060 At.: Marcelo Vieira Elaiuy / Ademir Silva Oliveira / Fabio Frugis Cruz / Marcelo Vieira Elaiuy Telefone: (11) 3074 4340 E-mail: alexandre@atrioasset.com.br / ademr@atrioasset.com.br / fabio@atrioasset.com.br / marcelo@atrioasset.com.br Website: atrioasset.com.br
Consultora de Investimentos	REIT CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS LTDA. Avenida Rio Branco, n.º 181, Sala 710, Centro Rio de Janeiro, RJ – CEP 20.040-007 At.: Haroldo Monteiro Telefone: (21) 2460- 0200 E-mail: haroldo.monteiro@reit.com.br Website: www.reit.net.br
Assessores Legais da Oferta	FREITAS LEITE ADVOGADOS Rua Elvira Ferraz, n.º 250, 11º andar, Vila Olímpia CEP 04552-040 – São Paulo - SP At.: Fernanda Costa do Amaral Telefone: (11) 3728-8147 E-mail: famaral@freitasleite.com.br Website: www.freitasleite.com.br

**Auditores Independentes do
Fundo**

BDO RCS Auditores Independentes Sociedade Simples

Rua Buenos Aires, nº 48, Pav. 04, Centro

Rio de Janeiro, RJ – CEP 20070-022

At.: Patrícia Hanzelmann

Telefone: 011 3848 -5880

E-mail: patricia.hanzelmann@bdo.com.br

Website: www.bdo.com.br

3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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, os termos e condições do Regulamento e desde que cumpridas as Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição.

Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Cotas

Em 26 de junho de 2019 o Administrador aprovou, por meio do Aditamento ao Regulamento, que alterou a denominação social do Fundo para Fundo de Investimento Imobiliário Átuo Reit Recebíveis Imobiliários, a realização da Emissão e da Oferta, conforme o disposto na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472, nos termos do referido instrumento registrado junto ao 4º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1025097, em 26 de junho de 2019.

Quantidade de Cotas objeto da Oferta e Preço

O Coordenador Líder, em conjunto com as Instituições Contratadas, conforme o caso, realizará a distribuição pública de, inicialmente, 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Lote Adicional

Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido do Lote Adicional, ou seja, ser aumentado em até 20% (vinte por cento), correspondente a um montante de até R\$24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais), e até 240.000 (duzentas e quarenta mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder, a Gestora e a Consultora de Investimentos, até a Data de Liquidação das Cotas.

Aplicar-se-á ao Lote Adicional as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta de tais Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação.

Distribuição parcial

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta, correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas, equivalentes, na respectiva data de emissão, a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais). Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá, no ato da aceitação da Oferta, quando da formalização do boletim de subscrição, condicionar sua adesão: (a) à colocação do Montante Inicial da Oferta até o término do Período de Alocação ou (b) à colocação de montante equivalente ao Valor Mínimo da Oferta, sendo que, na hipótese de implemento da condição descrita neste item “(b)”, os Investidores poderão indicar o desejo de adquirir (i) a totalidade das Cotas indicadas no boletim de subscrição ou (ii) a quantidade de Cotas equivalente à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente subscritas até o término do Período de Alocação e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta. Na hipótese de o Investidor condicionar sua adesão à Oferta conforme item “(b)” acima, mas deixar de optar entre os itens “(i)” ou “(ii)”, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “(i)” acima.

Na hipótese do parágrafo acima, os valores já integralizados serão devolvidos ao Investidores, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de encerramento da Oferta.

Regime de distribuição das Cotas

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

Forma de Subscrição e Integralização

As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos da B3, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação das Cotas junto às Instituições Contratadas, pelo Preço de Subscrição.

Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo

O investimento mínimo inicial do Fundo requerido para cada cotista será de R\$ 1.000,00 (um mil reais), equivalente a 10 (dez) cotas por investidor.

Não há limite máximo para aplicação em Cotas de Emissão do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os Cotistas, devendo, ainda, ser respeitado o Montante Inicial da Oferta, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Características, vantagens e restrições das Cotas

As Cotas (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo. (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio do Fundo, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma nominativa e escritural; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência, e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela Instituição Escrituradora em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Todas as Cotas, independentemente da Data de Liquidação, conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver.

Sem prejuízo do disposto no subitem “(i)” acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador e o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, suas coligadas, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos do previsto na legislação específica.

Público Alvo

O Fundo é destinado aos Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais.

Destinação de Recursos

Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados ao investimento em empreendimentos imobiliários, fundamentalmente, por meio da aquisição dos seguintes Ativos Alvos, selecionados pela Gestora, com a prévia recomendação da Consultora de Investimentos, observada a Política de Investimento do Fundo: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (ii) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); (iii) Letras Hipotecárias (“LH”); (iv) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); (v) Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401 de 29 de dezembro de 2003; (vi) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; e (vii) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável (“Ativos Alvo”). Os Ativos Alvo, de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas Cotas no longo prazo por meio do investimento nos Ativos Alvo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Alvo.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nas seguintes Aplicações Financeiras:

I. cotas de fundos de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do FUNDO, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472;

II. títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis;

III. certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor’s e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody’s Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; e

IV. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO.

Os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como os recursos advindos da alienação dos Ativos Alvos, poderão ser utilizados para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração, da Taxa de Performance e Taxa de Consultoria do Fundo; b) pagamento de custos administrativos e demais encargos do Fundo, inclusive de despesas com aquisição dos Ativos Alvo; e c) investimentos ou desinvestimentos em Ativos Alvo.

O Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável, ressalvando-se, entretanto, que os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos em CRI, e nos demais ativos mencionados no §6º do artigo 45 da ICVM 472.

Competirá à Gestora, em conjunto com a Consultora de Investimentos, decidir sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos Alvo de titularidade do Fundo, observado o disposto no Regulamento, devendo o Administrador, para tanto, outorgar poderes para que a Gestora celebre todo e qualquer instrumento necessário para estes fins, observado, entretanto, que a gestão dos ativos imobiliários do Fundo competirá exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

Pedidos de Reserva

Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional indicará no Pedido de Reserva ou na Intenção de Investimento, respectivamente, entre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever.

Prazo da Oferta

As Cotas serão distribuídas no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data de publicação do Anúncio de Início ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, observados o Período de Alocação e a Data de Liquidação Financeira.

Procedimentos da Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Contratadas realizarão a Oferta no Brasil, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o Plano de Distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Contratadas, que deverão assegurar (a) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (b) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo; e (c) que seus representantes de venda recebam previamente exemplares deste Prospecto e do Regulamento, seja por via física ou eletrônica, para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelas Instituições Contratadas (“Plano de Distribuição”).

As Instituições Contratadas deverão, ainda, na execução das atividades de distribuição previstas no Plano de Distribuição, (a) recomendar aos Investidores a leitura cuidadosa dos termos e condições estipulados no Regulamento, neste Prospecto e no boletim de subscrição, especialmente dos procedimentos relativos à liquidação da Oferta e a seção que trata dos “Fatores de Risco”; e (b) informar os Investidores, antes da apresentação dos boletins de subscrição, sobre a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de liquidação da Oferta.

Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, ocorrerá a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores e a publicação do Anúncio de Início.

A distribuição das Cotas será efetuada com observância dos seguintes requisitos:

- (i) a Oferta terá como Público Alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais;
- (ii) após 5 (cinco) dias úteis da divulgação do Aviso ao Mercado e da disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores selecionados pelo Coordenador Líder (roadshow e/ou one-on-ones);
- (iii) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas para os Investidores Não Institucionais e recebimento de intenções de investimento, sem pedido de reserva, para os Investidores Institucionais;
- (iv) buscar-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Cotas, observadas as disposições referentes à Oferta Não Institucional e a Aplicação Inicial Mínima por Investidor, inexistindo valores máximos. Não há qualquer outra limitação à subscrição de Cotas por qualquer Investidor (pessoa física ou jurídica);
- (v) durante o período compreendido entre o dia 13 de setembro de 2019 e a data estimada de 15 de outubro de 2019 (inclusive), ou até a data na qual for atingido o Montante Inicial da Oferta e/ou, eventualmente, acrescido das Cotas do Lote Adicional (“Período de Reserva”), o Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes Oferta receberão os pedidos de reserva (“Pedidos de Reserva”);
- (vi) até o último dia do Período de Reserva, o Coordenador Líder receberá intenções de investimento sem pedido de reserva de Investidores Institucionais indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo limites máximos de investimento;

(vii) no Dia Útil imediatamente seguinte ao do término do Período de Reserva, o Coordenador Líder realizará o Procedimento de Alocação dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento realizados pelos Investidores Não Institucionais e pelos Investidores Institucionais (“Período de Alocação”);

(viii) concluído o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder consolidará os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e as intenções de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas. Até o final do dia do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado Final da Alocação;

(ix) Os Investidores deverão integralizar as Cotas à vista em moeda corrente nacional, com recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação Financeira, sob pena de não o fazendo, ter sua respectiva subscrição automaticamente cancelada;

(x) após o deferimento do registro da Oferta pela CVM, na forma da Instrução CVM 400, a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores e a divulgação do Anúncio de Início, a Oferta terá início;

(xi) iniciada a Oferta: (a) os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais que manifestaram interesse na subscrição das Cotas durante o Período de Reserva por meio de preenchimento do Pedido de Reserva, e/ou (b) os Investidores Institucionais que encaminharam suas intenções de investimento sem pedido de reserva ao Coordenador Líder, observada a Aplicação Inicial Mínima por Investidor, e tiveram suas intenções de investimento alocadas, deverão assinar o Boletim de Subscrição e o termo de adesão ao regulamento e ciência de risco (“Termo de Adesão ao Regulamento”), sob pena de cancelamento das respectivas intenções de investimento, a critério do Administrador e do Coordenador Líder. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar do Prospecto Definitivo e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira, da Taxa de Administração e da Taxa de Consultoria devidas ao Administrador, à Gestora e à Consultora de Investimentos, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito;

(xii) O Boletim de Subscrição poderá ser firmado pelo Investidor mediante sua assinatura em via física do documento ou mediante a oposição de senha pessoal para a confirmação da aceitação das condições do Boletim de Subscrição eletrônico, caso disponível;

(xiii) tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400/03, o Investidor poderá, no ato da aceitação da Oferta, quando da formalização do Boletim de Subscrição, condicionar sua adesão: (a) à colocação do Montante Inicial da Oferta até o término do Período de Alocação ou (b) à colocação de montante equivalente ao Valor Mínimo da Oferta, sendo que, na hipótese de implemento da condição descrita neste item “(b)”, os Investidores poderão indicar o desejo de adquirir (i) a totalidade das Cotas indicadas no Boletim de Subscrição ou (ii) a quantidade de Cotas equivalente à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente subscritas até o término do Período de Alocação e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta. Na hipótese de o Investidor condicionar sua adesão à Oferta conforme item “(b)” acima, mas deixar de optar entre os itens “(i)” ou “(ii)”, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “(i)” acima;

(xiv) caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400/03 e/ou seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400/03, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até as 16h00 do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação;

(xv) caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400/03; ou (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 28 da Instrução CVM 400/03, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos Investidores o cancelamento da Oferta. A revogação ou o cancelamento da Oferta serão divulgadas imediatamente por meio de divulgação de anúncio de retificação, nos mesmos meios utilizados para a divulgação do Anúncio de Início, conforme o disposto no Artigo 27 da Instrução CVM 400/03;

(xvi) nas hipóteses dos itens “(xiv)” e “(xv)” acima, os valores já integralizados serão devolvidos ao Investidores, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados pro rata temporis, 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 ou revogação da Oferta, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400/03;

(xvii) a liquidação física e financeira das Cotas se dará na Data de Liquidação, posteriormente à data de divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação e que cada Instituição Contratada liquidará as Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Contratadas farão sua liquidação exclusivamente conforme o disposto neste Contrato de Distribuição e na Carta Convite, conforme o caso;

(xviii) até as 16:00 horas da Data de Liquidação das Cotas, a B3, em nome de cada Instituição Contratada junto à qual o Pedido de Reserva ou a intenção de investimento tenha sido realizada, entregará a cada Investidor o recibo de Cotas correspondente à quantidade de Cotas objeto do Pedido de Reserva ou da intenção de investimento que efetivamente foi atendida, ressalvadas as possibilidades de revogação da aceitação da Oferta previstas neste Contrato de Distribuição;

(xix) caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha na liquidação e/ou sobras de rateios, a integralização das Cotas objeto da falha deverá ser realizada junto à Instituição Escriuradora no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto à Instituição Escriuradora ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Contratadas deverão devolver os recursos aos Investidores eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados pro rata temporis, 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;

(xx) caso após a conclusão da liquidação da Oferta o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador; e

(xxi) o Montante Inicial da Oferta poderá ser distribuído, durante todo o Prazo de Distribuição, mediante a celebração pelo Investidor do respectivo Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento das respectivas intenções de investimento e Pedidos de Reserva, a critério do Administrador, da Gestor e da Consultora de Investimentos, em conjunto com o Coordenador Líder.

Adicionalmente, a distribuição das Cotas será realizada na forma e condições seguintes:

(xxii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados não serão submetidos à aprovação prévia da CVM, conforme previsto na Deliberação CVM 818, de 30 de abril de 2019, e somente poderão ser utilizados após a apresentação do prospecto preliminar à CVM, devendo ser encaminhados pelo Coordenador Líder à CVM até 1 (um) dia útil após a sua utilização. (“Material Publicitário”)

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota, que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da fixação dos valores

referentes à primeira distribuição de rendimentos pelo Fundo, após o encerramento da Oferta, 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 tais Cotas depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da fixação dos valores referentes à primeira distribuição de rendimentos pelo Fundo, após o encerramento da Oferta, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas em mercado de bolsa administrado pela B3. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo serão aplicadas em Aplicações Financeiras.

Excepcionalmente, por ocasião de emissão de Cotas do Fundo, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição de Ativos Alvo, deverá ser mantida nas Aplicações Financeiras.

O Fundo deverá distribuir o primeiro rendimento oriundo de tais aplicações aos Cotistas subscritores de Cotas no âmbito da Oferta, *pro rata temporis*, contado a partir da respectiva data de integralização de Cotas, quando ocorrerá a conversão do recibo em Cota.

Oferta Não Institucional

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

No mínimo, 600.000 (seiscentas mil) Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 50% (cinquenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e após ouvidas a Gestora e a Consultora de Investimentos, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

Os Pedidos de Reserva serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto na alínea “(i)” abaixo, e deverão indicar, dentre outras informações, a quantidade de Cotas a ser subscrita e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais, observada a Aplicação Inicial Mínima, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

(i) no Pedido de Reserva, os Investidores Não Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão a que haja a distribuição (a) do Valor Total da Oferta até o término do Período de Alocação ou (b) de montante equivalente ao Valor Mínimo da Oferta, sendo que, na hipótese de implemento da condição descrita neste item “(b)”, os Investidores poderão indicar o desejo de adquirir (i) a totalidade das Cotas indicadas no Boletim de Subscrição ou (ii) a quantidade de Cotas equivalente à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente subscritas até o término do Período de Alocação e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor Não Institucional que fizer a indicação do item “b” acima, mas deixar de optar entre os itens “(i)” ou “(ii)” acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “(i)” acima;

(ii) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista, em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, à Instituição Contratada junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) pedido(s) de subscrição, até as 10:00 horas da Data de Liquidação Financeira. Não havendo pagamento pontual, o(s) pedido(s) de subscrição será(ão) automaticamente cancelado(s) pela Instituição Participante da Oferta;

(iii) Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% (dez por cento) das Cotas, todos os Pedidos de Subscrição serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total

de Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional e o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, após ouvidas a Gestora e a Consultora de Investimento, decidam não aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição, não sendo consideradas frações de Cotas. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, após ouvidas a Gestora e a Consultora de Investimento, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição.

(iv) 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, os Pedidos de Reserva realizados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas. Tais Pedidos de Reserva são irrevogáveis e irretroatáveis. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO;

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (iii) acima.

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

CrITÉrio de Alocação da Oferta Não Institucional

Serão alocadas prioritariamente as Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, incluindo as Cotas do Lote Adicional, caso o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, após ouvidas a Gestora e a Consultora de Investimentos, decidam aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinadas à Oferta. Caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o Montante Inicial da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição, não sendo consideradas frações de Cotas e as Pessoas Vinculadas, conforme a seguir disposto.

Oferta Institucional

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

(i) os Investidores Institucionais interessados em subscrever Cotas, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, deverão apresentar suas intenções de investimento ao Coordenador Líder até o último dia do Período de Reserva, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita e o valor do investimento, observada a Aplicação Inicial Mínima por Investidor;

(ii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão a que haja a distribuição (a) à colocação do Valor Total da Oferta até o término do Período de Alocação ou (b) à colocação de montante equivalente ao Valor Mínimo da Oferta, sendo que, na hipótese de implemento da condição descrita neste item “(b)”, os Investidores poderão indicar o desejo de adquirir (i) a totalidade das Cotas indicadas no Boletim de Subscrição ou (ii) a quantidade de Cotas equivalente à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente subscritas até o término do Período de Alocação e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor Institucional que fizer a indicação do item “b” acima, mas deixar de optar entre os itens “(i)” ou “(ii)” acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “(i)” acima;

(iii) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar sua intenção de investimento ao Coordenador Líder;

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

(v) 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, os Pedidos de Reserva realizados por 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;**

(vi) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o valor do investimento. Os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 10:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, o Coordenador Líder não garantirá a liquidação por parte do Investidor Institucional e a intenção de investimento será automaticamente cancelada.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata, conforme procedimentos operacionais da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquiridas, 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 Contratadas serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das Intenções de Investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Contratadas somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

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

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao Montante Inicial da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados. O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário.

Procedimento de alocação e liquidação financeira

No Dia Útil imediatamente seguinte ao do término do Período de Reserva, o Coordenador Líder realizará o Procedimento de Alocação dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento realizados pelos Investidores Não Institucionais e pelos Investidores Institucionais. Concluído o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder consolidará os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e as intenções de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas.

O processo de Liquidação Financeira da Oferta será feito de acordo com o sistema DDA da B3 e, caso durante o Período de Alocação se verifique um excesso de demanda das Cotas, em montante superior à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, acrescida das Cotas do Lote Adicional, os Boletins de Subscrição serão alocados seguindo o critério de rateio proporcional, conforme a demanda e o montante da Oferta, sendo certo que todos os Boletins de Subscrição serão levados em consideração para os fins do rateio proporcional. Na hipótese de necessidade de rateio proporcional conforme demanda, a Aplicação Inicial Mínima poderá ser inferior a R\$ 1.000,00 (um mil reais) e os Boletins de Subscrição poderão ser atendidos em montante inferior à Aplicação Inicial Mínima.

O rateio proporcional será realizado pela B3, que consolidará as informações a respeito do montante dos Boletins de Subscrição celebrados pelos Investidores e aplicará o referido rateio proporcional aos Investidores cujos Boletins de Subscrição serão liquidados junto à B3, informando ao Coordenador Líder o cálculo do rateio proporcional realizado.

As subscrições de Cotas por Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta, considerando a forma de distribuição aqui estabelecida, somente poderá ser feita uma única vez, na Data de Liquidação Financeira, e desde que não haja excesso de demanda que enseje o rateio proporcional mencionado acima.

As Cotas serão distribuídas pelo Coordenador Líder na B3, em regime de melhores esforços de colocação. Caso, após a Oferta, ainda permaneça um saldo de Cotas a serem subscritas, sejam elas provenientes de falha na liquidação e/ou sobras de rateios, poderá o Coordenador Líder, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da Liquidação Financeira, promover a liquidação, na Instituição Escriuradora, das Cotas não subscritas ou não liquidadas, na hipótese de falha de liquidação. A faculdade ora prevista não significa garantia firme de aquisição.

Formador de Mercado

O Fundo não contratou formador de mercado para a Oferta.

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

O Administrador ou o Coordenador Líder poderão requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro de distribuição ou que o fundamentem, que resultem em um aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, de acordo com os artigos 25 e seguintes da Instrução CVM 400.

A revogação ou a modificação da Oferta serão divulgadas imediatamente por meio de divulgação de anúncio de retificação, nos mesmos meios utilizados para a divulgação do Anúncio de Início, conforme o disposto no Artigo 27 da Instrução CVM 400.

Após a divulgação de anúncio de retificação, somente serão aceitas ordens dos Investidores que estiverem cientes de que a Oferta original foi alterada, nos termos do anúncio de retificação, e de que têm conhecimento das novas condições.

Além da divulgação do anúncio de retificação, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação relevante efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores os valores já integralizados, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis da data de comunicação da revogação ou cancelamento da Oferta.

Em caso de deferimento do pedido de modificação da Oferta, a CVM poderá prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias, contados da data do referido deferimento.

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 após 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.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta serão informados aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação.

Todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores integralizados, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero.

A revogação da aceitação deverá ser realizada pelo Investidor por escrito, por meio da Instituição Contratada pela qual tenha manifestado sua aceitação à Oferta, até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da comunicação enviada pela respectiva Instituição Participante da Oferta, conforme mencionado acima, presumida a intenção de manter o investimento no caso de silêncio.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Negociação e Custódia das Cotas no Mercado Negociação no Mercado

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

A Instituição Escriuradora será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3.

O início de negociação das Cotas da 1ª Emissão do Fundo somente ocorrerá após a divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

O Administrador fica, nos termos do §5º do Artigo 15 do Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

Inadequação de investimento

O investimento em cotas de FII representa um investimento de risco e, assim, os Investidores que pretendam investir nas cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, ao inadimplemento das obrigações assumidas pelos vendedores ou locatários dos imóveis relacionados aos Ativos Alvo e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento ou mesmo serem chamados a realizar aportes adicionais. Adicionalmente, o investimento em cotas de FII não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. Além disso, os FII têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário.

Os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” a partir da página 71 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS

Contrato de Estabilização de Preços e Garantias de Liquidez

Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.

Contrato de Distribuição

De acordo com os termos do Contrato de Distribuição, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Coordenador Líder, com a interveniência da Gestora e da Consultora de Investimentos, as partes concordaram que, após a aprovação da Oferta pela CVM, e desde que cumpridos todos os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição, as Cotas serão distribuídas em mercado de balcão não organizado, em regime de melhores esforços de colocação, em conformidade com a Instrução CVM 400. O Contrato de Distribuição contempla os demais termos e condições da Oferta descritos nesta Seção.

O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento de todas as Condições Precedentes, descritas na Cláusula 5.1. do Contrato de Distribuição.

Adicionalmente, nos termos do Contrato de Distribuição, o Fundo responderá perante o Coordenador Líder 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, o Coordenador Líder fará jus à seguinte remuneração (“Remuneração”):

Pela prestação dos serviços de distribuição das Cotas da Oferta, será devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, observada a disposição prevista na Cláusula 3.1.3 acima, a remuneração equivalente a até 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor total de Cotas da Primeira Emissão efetivamente distribuídas pelo Coordenador Líder, calculado com base no preço de integralização das Cotas (“Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição”).

Adicionalmente à Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição, o Coordenador Líder e o Coordenador farão jus, na mesma proporção, a uma remuneração pela coordenação e estruturação da Oferta correspondente a 1,00% (um por cento) sobre o valor das Cotas efetivamente integralizadas (“Comissão de Coordenação e Estruturação” e, em conjunto com a Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição, “Remuneração”).

As remunerações previstas no Contrato de Distribuição serão pagas pelo Fundo na Data de Liquidação.

O pagamento da remuneração aqui prevista será realizado de forma bruta, devendo o Coordenador Líder recolher os respectivos impostos incidentes sobre a sua Comissão de Distribuição

Esta remuneração poderá ser repassada, no todo ou em parte, às Instituições Contratadas que aderirem à Oferta. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir o Fundo para que este pague diretamente às Instituições Contratadas, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder. Não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente desta Comissão de Distribuição paga ao Coordenador Líder.

Além da Remuneração descrita acima, o Fundo arcará direta e exclusivamente com todas as despesas gerais de estruturação e execução da Oferta e, caso as despesas sejam incorridas e pagas pelo Coordenador Líder, o Fundo deverá reembolsá-lo, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de recebimento da respectiva solicitação e comprovação, desde que tenham sido previamente aprovadas pelo Administrador. As despesas mencionadas neste parágrafo incluem, mas não se limitam a: (i) taxas, emolumentos e custos de registro da Oferta na CVM e/ou na B3; (ii) elaboração, impressão e arquivamento dos documentos da Oferta; de todos os documentos relacionados ao registro da Oferta (incluindo o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo); (iii) de quaisquer alterações ou complementações dos mesmos, bem como da impressão e fornecimento de cópias de cada um deles para o Coordenador Líder (inclusive custos de correio e despacho); (iv) às publicações inerentes à Oferta, exigidas pela Instrução CVM 400; (v) despesas com apresentações da Oferta para potenciais investidores, bem como despesas gerais razoáveis e devidamente comprovadas da Oferta; e (vi) quaisquer despesas razoáveis que o Coordenador Líder tenha incorrido, relacionadas diretamente à Oferta e devidamente documentadas, tais como viagens, estadias, gastos com comunicação de longa distância, entre outros.

O Fundo, a Gestora e/ou pela Consultora de Investimentos não reembolsarão quaisquer despesas incorridas pelos demais participantes da Oferta, incluindo pelo Coordenador Líder com a realização da Oferta.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, nos endereços indicados na página 25 deste Prospecto.

Instituições Contratadas

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Cotas e, em conjunto com o Coordenador Líder “Instituições Contratadas”. Para formalizar a adesão das Instituições Contratadas ao processo de distribuição das Cotas, o Coordenador Líder enviará uma carta convite às Instituições Contratadas, sendo certo que, após o recebimento da carta convite, as Instituições Contratadas poderão celebrar Termo de Adesão ou outorgar mandato à B3 para que esta, em nome das Instituições Contratadas, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição (“Termo de Adesão”).

A quantidade de Cotas a ser alocada às Instituições Contratadas será deduzida do número de Cotas a ser distribuído pelo Coordenador Líder.

As Instituições Contratadas estão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

Na hipótese de haver descumprimento, por quaisquer das Instituições Contratadas da Oferta, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão, na Carta Convite, ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer 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 Participante Especial da Oferta deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, devendo cancelar todas as intenções que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores, que com ele tenham realizado ordens, sobre o referido cancelamento. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, 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.

A distribuição das Cotas será realizada pelas Instituições Contratadas que aderirem à Oferta, sob o regime de melhores esforços, e observará o prazo máximo de distribuição primária de 6 (seis) meses, contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início, até a data de publicação do Anúncio de Encerramento, não sendo as Instituições Contratadas responsáveis por eventual saldo não colocado ao Preço de Emissão.

Remuneração das Instituições Participantes da Oferta

A título de comissão pelo desempenho dos serviços previstos no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição as Instituições Contratadas farão jus, na Data de Liquidação Financeira, à remuneração que constar do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

A remuneração das Instituições Contratadas será deduzida da remuneração a ser paga ao Coordenador Líder. O somatório da remuneração da Instituições Contratadas está limitado à remuneração do Coordenador Líder indicada acima. A remuneração das Instituições Contratadas, conforme descrita acima, será pago pelo Fundo, por meio da B3, na Data de Liquidação Financeira, nos termos do Contrato de Distribuição.

Cronograma indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta Pública:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista^{(1) (2) (3)}
1.	Protocolo dos Documentos da Oferta na CVM e na B3	01.07.2019
2.	Recebimento de exigências formuladas pela CVM	29.07.2019
3.	Cumprimento de exigências e segundo protocolo dos documentos da Oferta na CVM e na B3	16.08.2019
4.	Recebimento dos vícios sanáveis	30.08.2019
5.	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização deste Prospecto Preliminar	06.09.2019
6.	Protocolo de atendimento de vícios sanáveis na CVM	06.09.2019
7.	Início das apresentações a potenciais Investidores	09.09.2019
8.	Início do Período de Reserva	13.09.2019
9.	Registro da Oferta na CVM	20.09.2019
10.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo e Início da Distribuição	23.09.2019
11.	Encerramento do Período de Reserva	15.10.2019
12.	Data de Alocação do Fundo	16.10.2019
13.	Data de divulgação da Alocação aos Participantes da Oferta e Divulgação do Comunicado de Resultado Final da Alocação	18.10.2019
14.	Data da Liquidação da Oferta	22.10.2019
15.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	23.10.2019

Observações:

(1) Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta.

(2) A alocação das Cotas junto aos Investidores Não Institucionais será realizada utilizando-se o critério de rateio, caso a Oferta tenha excesso de demanda, conforme o disposto na seção “3. Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional” na página 35 e seguintes deste Prospecto Preliminar.

(3) O Período de Reserva compreende o entre a data de 13 de setembro de 2019 e a data estimada de 15 de outubro de 2019 (inclusive), ou até a data na qual for atingido o montante total da Primeira Emissão, acrescido das Cotas do Lote Adicional, caso o Administrador e o Coordenador Líder decidam, de comum acordo e após ouvidas a Gestora e a Consultora de Investimentos, por exercer a opção de distribuição das referidas Cotas.

Demonstrativo dos custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Custos para o Fundo	Montante (R\$)	% sobre o total da Oferta⁽²⁾
Comissão de Estruturação e Coordenação	1.200.000,00	1,00 %
Comissão de Distribuição	3.000.000,00	2,50%
Taxa de registro da Oferta na CVM	317.314,36	0,26%
Publicação, Marketing, Prospecto e outras despesas	140.000,00	0,12%
Taxa de Distribuição B3	53.702,66	0,04%
Taxa de Análise B3	21.515,09	0,02%
Taxa de Registro Anbima	4.243,00	0,0%
Assessores Legais	100.000,00	0,08%
Outras despesas	65.000,00	0,05%
Total dos custos	4.901.775,11	4,07%

Preço por Cota (R\$)	Custo por Cota (R\$)	% em relação ao valor unitário da Cota
100,00	4,07	4,07%

Observações:

(1) As retenções tributárias incidentes ou que venham a incidir sobre os pagamentos recebidos pelas Instituições Participantes da Oferta serão retidas pelo responsável tributário, conforme definido pela legislação aplicável, sem que haja qualquer acréscimo destas ao valor pago.

(2) Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais). Em caso de exercício das opções de distribuição do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando o Lote Adicional.

O montante devido à Instituições Contratadas pelo serviço de distribuição das Cotas será descontado do valor total da comissão de distribuição devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados aos respectivas Instituições Contratadas.

Outras informações

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto Preliminar, do Contrato de Distribuição e dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, e das Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e *websites* indicados abaixo:

Administrador:

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

Avenida das Américas, n.º 3434, Bloco 07, sala 201

Rio de Janeiro, RJ - CEP 22640-102

At.: Raphael Magalhães Morgado / José Alexandre Costa de Freitas

Tel.: (21) 3514-0000

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

Website: oliveiratrust.com.br

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: www.oliveiratrust.com.br/sites/fundos/?item1=Investidor

Coordenador Líder:

EASYNVEST – TÍTULO CORRETORA DE VALORES SA

Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1608, 9º, 12º e 14º andares, Vila Olímpia

São Paulo, SP – CEP 04548-005

At.: Ricardo Silva Vasconcellos

Telefone: (11) 3841-4508

E-mail: mercado.capitais@easynvest.com.br

Website: www.easynvest.com.br

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: www.easynvest.com.br/produto-ipo.html

Coordenador Contratado:

ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo,

Rio de Janeiro, RJ - CEP 22250-906

At.: Douglas Paixão

Telefone: (21) 3797-8050

E-mail: ofertapublica@orama.com.br

Website: www.orama.com.br

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: www.orama.com.br/oferta-publica/fundo-imobiliario-atrrio-reit-recebiveis-imobiliarios.

Gestora:

ÁTRIO GESTORA DE ATIVOS LTDA.

Rua Iaiá, nº 77, conjunto 31, Itaim Bibi

São Paulo, SP – CEP 04542-060

At.: Marcelo Vieira Elaiuy / Ademir Silva Oliveira / Fabio Frugis Cruz / Marcelo Vieira Elaiuy

Telefone: (11) 3074 4340

E-mail: alexandre@atrioasset.com.br / ademr@atrioasset.com.br / fabio@atrioasset.com.br / marcelo@atrioasset.com.br

Website: atrioasset.com.br

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: <http://atrioasset.com.br/fundos-imobiliarios/>

Comissão de Valores Mobiliários:

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111

2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares

CEP 20050-901 - Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (21) 3545-8686

Website:

São Paulo

Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares

Edifício Delta Plaza

CEP 01333-010 – São Paulo - SP

Tel.: (11) 2146-2000

www.cvm.gov.br

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: www.cvm.gov.br (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em “Informações de Regulados”; clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Consulta a Informações de Fundos”; clicar em “Fundos de Investimento Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “Fundo de Investimento Imobiliário Átrio Reit Recebíveis Imobiliários”; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo “Categoria”, na linha do “Prospecto Preliminar”, a opção de download do documento no campo “Ações”).

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão:

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro
CEP 01010-901 - São Paulo - SP
Tel.: (11) 3233-2000
Fax: (11) 3242-3550
Website: www.bmfbovespa.com.br

Para acessar os documentos da oferta: www.b3.com.br > Produtos e Serviços > Soluções para Emissores > Ofertas Públicas > Ofertas em Andamento > Fundos > clicar em Fundo de Investimento Imobiliários Átrio Reit e, então localizar o documento.

Declarações do Administrador

Nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, o Administrador, representado por seu diretor estatutário, Sr. José Alexandre Costa de Freitas, declara que (i) este Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá 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.

Declarações do Coordenador Líder

Nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, o Coordenador Líder, representado por seus diretores estatutários, 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 por ocasião do registro e durante o período de realização da Oferta sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e aquelas constantes do Estudo de Viabilidade que integram este Prospecto Preliminar e integrarão o Prospecto Definitivo, sejam suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (ii) este Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, de suas atividades, de sua situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades, bem como todas as demais informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes; e (iii) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM.

Assunções, previsões e eventuais expectativas futuras constantes deste Prospecto Preliminar estão sujeitas a incertezas de natureza econômica, política e competitiva e não devem ser interpretadas como promessa ou garantia de resultados futuros ou desempenho do Fundo. Os potenciais investidores deverão conduzir seus próprios estudos acerca de eventuais tendências ou previsões discutidas ou inseridas neste Prospecto Preliminar, bem como acerca das metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões.

4. SUMÁRIO DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA EMISSORA

A maioria das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Preliminar, em sua forma consolidada, na forma do “Anexo III” (página 153). Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

Público Alvo

As Cotas de emissão do Fundo são destinadas aos Investidores Institucionais e aos Investidores Não Institucionais.

Objeto

O objetivo do Fundo é aplicar, nos seguintes Ativos Alvo:

- I. CRI, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- II. letras hipotecárias;
- III. letras de crédito imobiliário;
- IV. letras imobiliárias garantidas;
- V. cotas de fundos de investimento imobiliário;
- VI. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; e
- VII. demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.

Para os Ativos Alvo em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por emissor e por modalidade, nos termos do § 6º do art. 45 da Instrução CVM 472, não haverá limite máximo de exposição do Patrimônio Líquido, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Alvo.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas em Aplicações Financeiras, conforme o disposto na Política de Investimento definida na seção respectiva abaixo (página 56).

As aquisições e alienações dos Ativos Alvo para compor a carteira do Fundo deverão ser precedidas de análise conjunta da Consultora de Investimento e da Gestora, após a avaliação e validação pela Gestora e pela Consultora de Investimentos, a respeito dos referidos Ativos Alvo, devendo, ademais, respeitar a política de investimentos do Fundo, o enquadramento da carteira do Fundo, nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável, bem como os seguintes requisitos específicos:

- (a) em relação aos CRI, tais títulos deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e regulamentação vigentes e deverão contar com regime fiduciário devidamente instituído nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Não há exigência de relatório de classificação de risco para os CRI, ou percentual máximo ou mínimo de concentração em determinado segmento;
- (b) em relação aos demais títulos e valores mobiliários, tais títulos e valores mobiliários deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil; e
- (c) o Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável, ressalvando-se, entretanto, que os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos em CRI, e nos demais ativos mencionados no §6º do artigo 45 da ICVM 472.

Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o Fundo deverá, tempestivamente, observado o disposto no Regulamento e na legislação em vigor, emitir novas Cotas no montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, observado o previsto no Regulamento.

Administração, gestão, escrituração, controladoria e custódia

O Fundo é administrado pela OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada.

O Administrador terá amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo e representá-lo, observadas as atividades, prerrogativas e responsabilidades da Gestora, podendo inclusive abrir e movimentar contas bancárias, transigir e praticar atos necessários à administração do Fundo, observadas ainda as limitações impostas pelo Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

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 boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

A administração do Fundo compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do Fundo, que podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros por ela contratados, por escrito, em nome do Fundo, desde que devidamente habilitados para tanto, conforme o caso.

A Gestora, 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 estabelecidos no Regulamento.

Nos termos do Contrato de Gestão, o Administrador outorgará à Gestora poderes para que este pratique as atividades descritas no parágrafo anterior, bem como aquelas inerentes às suas atividades na qualidade de gestor do Fundo, podendo a Gestora, para tanto, (i) avaliar e selecionar os Ativos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo, representando o Fundo, para todos os fins de direito, observado, entretanto, que a gestão dos ativos imobiliários do Fundo competirá exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo; e (ii) exercer o direito de voto decorrente dos Ativos Alvo detidos pelo Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto em sua política de exercício de direito de voto em assembleias.

Para o exercício das atribuições do Administrador, poderão ser contratados pelo próprio Administrador, em nome e às expensas do Fundo, desde que devidamente habilitados, conforme o caso:

- (i) instituição responsável pela distribuição de Cotas;
- (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e a Gestora em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários, Ativos Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
- (iii) empresa especializada para administrar locações, venda, exploração de empreendimentos imobiliários, integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados de empreendimentos análogos a tais ativos, nas hipóteses mencionadas no inciso V do art. 3º do Regulamento; e
- (iv) formador de Mercado para as Cotas do Fundo.

Os serviços a que se referem os itens “(i)” a “(iii)” acima poderão ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

Para dar suporte e subsidiar o Administrador e/ou a Gestora, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos lastros imobiliários vinculados aos Ativos Alvo e dos demais ativos que possam vir a integrar a sua carteira, nos termos do Artigo 31, II da Instrução CVM nº 472/08, o Fundo contratou a consultoria especializada da REIT CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS LTDA., acima qualificada.

O Administrador deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- (i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

- (iii) escrituração de Cotas;
- (iv) custódia de ativos financeiros;
- (v) auditoria independente; e
- (vi) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos itens (iv) e (v) acima serão considerados despesas do Fundo. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos itens (i), (ii), (iii) e (vi) acima devem ser pagos com parcela da Taxa de Administração devida ao Administrador.

Constituem obrigações e responsabilidade do Administrador, observado o disposto neste Prospecto Preliminar e no Regulamento:

- (i) Realizar todos os procedimentos de controladoria dos Ativos Alvos (controle e processamento dos ativos integrantes da carteira do Fundo) e de passivo (escrituração de Cotas do Fundo);
- (ii) Selecionar, valendo-se das recomendações da Gestora e da Consultora de Investimentos, os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimentos prevista no Regulamento;
- (iii) Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo do Administrador; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- (iv) Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas; b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; d) os registros contábeis referentes às operações do Fundo; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente;
- (v) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (vi) Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (vii) Agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- (viii) Administrar os recursos do Fundo de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- (ix) Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (x) Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (xi) Dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e no Regulamento;
- (xii) Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou a suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do Fundo;
- (xiii) Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xiv) Observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;
- (xv) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso;
- (xvi) No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iv) pelo prazo previsto na regulamentação aplicável;
- (xvii) Realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, observadas as limitações impostas pelo Regulamento;

- (xviii) Exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- (xix) abrir e movimentar contas bancárias;
- (xx) transigir em nome do Fundo;
- (xxi) representar o Fundo em juízo e fora dele;
- (xxii) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do Fundo; e
- (xxiii) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento e as diretrizes da Gestora e da Consultora de Investimentos

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

O serviço de escrituração e custódia das Cotas será realizado pelo próprio Administrador.

Vedações ao Administrador

É vedado ao Administrador, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no Brasil;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (vii) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do artigo 25 do Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, a Gestora ou a Consultora de Investimentos; entre o Fundo e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- (ix) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, ressalvada a possibilidade de receber imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, bem como nas hipóteses previstas no artigo 3º, VI, do Regulamento;
- (x) prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (xi) 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;
- (xii) 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;
- (xiii) praticar qualquer ato de liberalidade;
- (xiv) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou no Regulamento;
- (xv) Usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o fundo, as oportunidades de negócio do fundo;
- (xvi) Omitir-se no exercício ou proteção de direitos do fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixou de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do fundo;
- (xvii) Adquirir bem ou direito que sabe necessário ao fundo, ou que este tencione adquirir; e
- (xviii) Tratar de forma não equitativa os cotistas do fundo, a não ser quando os direitos atribuídos a diferentes classes de cotas justificassem tratamento desigual.

A vedação prevista no item “(viii)” acima não impede a aquisição, pelo Administrador, de Ativos Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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.

Gestão

A carteira do Fundo é gerida pela ÁTRIO GESTORA DE ATIVOS LTDA., acima qualificada, sendo suas competências discriminadas no Contrato de Gestão, sem prejuízo das atribuições que lhe são conferidas por força de lei e da regulamentação em vigor, e das demais disposições e restrições do Regulamento.

A Gestora poderá, independentemente de prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância ao Regulamento e à legislação aplicável: avaliação e seleção dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras a serem realizadas pelo Fundo, em conformidade com a política de investimento definida no Regulamento e com o Contrato de Gestão, representando o Fundo, para todos os fins de direito, para essa finalidade observado, entretanto, que a gestão dos ativos imobiliários do Fundo competirá exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo; e (ii) exercer o direito de voto decorrente dos Ativos Alvo detidos pelo Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto em sua política de exercício de direito de voto em assembleias.

O Administrador e a Gestora devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição e decorrente do investimento em Ativos Alvo e Aplicações Financeiras integrantes da carteira do Fundo.

O Administrador e a Gestora serão responsáveis, individualmente e sem solidariedade entre si, por quaisquer danos diretos causados por si ao patrimônio do Fundo comprovadamente decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (ii) atos de qualquer natureza que configurem violação material da lei, da Instrução CVM 472, do Regulamento ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

Substituição do Administrador e/ou da Gestora e/ou da Consultora de Investimentos

O Administrador e/ou a Gestora e/ou a Consultora de Investimentos serão substituídos nos casos de suas respectivas destituições pela Assembleia Geral de Cotistas, renúncias e descredenciamentos, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento do Administrador, ficará o Administrador obrigado a:

(i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu sucessor ou novo gestor, conforme o caso, ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia;

(ii) no caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

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

No caso de liquidação extrajudicial do Administrador caberá ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Em caso de substituição do Administrador, cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no Artigo 30, § 1º, inciso II do Regulamento. Em caso de substituição do Gestor, caberá ao Administrador praticar todos os atos necessários à gestão regular do Fundo, até ser precedida a nomeação de novo gestor.

Aplica-se o disposto no Artigo 30, § 1º, inciso II do Regulamento, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Para o caso de liquidação extrajudicial do Administrador, se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial 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 e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Consultoria de Investimento

O Fundo, consoante o disposto neste Regulamento e na Instrução CVM nº 472/08, contratou os serviços da Consultora de Investimentos, já qualificada, a quem competirá:

- (i) Assessoramento ao Administrador e à Gestora em quaisquer questões relativas aos Ativos Alvo, aos empreendimentos imobiliários e aos contratos relacionados aos ativos; e
- (ii) Orientação ao Administrador e à Gestora, quanto à análise do lastro dos Ativos Alvo, quando da negociação para aquisições e alienações de Ativos Alvo, que poderão vir a compor ou que componham o patrimônio do Fundo.

As negociações dos Ativos Alvo pelo Fundo deverão ser baseadas em recomendação elaborada pela Consultora de Investimentos.

Remuneração do Administrador, da Gestora e dos demais prestadores de serviços

Taxa de Administração

A remuneração do Administrador, em virtude da prestação dos serviços de administração do Fundo corresponderá ao montante equivalente a: (a) 0,14% (quatorze centésimos por cento) ao ano, incidentes sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, pagáveis mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), apurado sobre o Patrimônio Líquido no último dia útil de cada mês, devida inicialmente no último dia útil do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas do Fundo e as demais no último dia útil dos meses subsequentes, observando o valor mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV; (b) a 0,50% a.a. (cinquenta centésimos por cento) ao ano, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser pago à Gestora, observando o valor mínimo mensal de R\$ 16.000,00 (dezesseis mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV; (c) a R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) por cotista, observado o valor mínimo mensal de R\$ 2.750,00 (dois mil setecentos e cinquenta reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, observado o valor máximo equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, incidentes sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.

Para fins do disposto no parágrafo acima, será considerada “Base de Cálculo da Taxa de Administração”:

- (i) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou
- (ii) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, 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 remuneração, todos a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo.

Taxa de Performance

Além da remuneração que lhe é devida, a Gestora fará jus, juntamente com a Consultora de Investimentos, a uma Taxa de Performance, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização das Cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$\text{Valor da Performance} = 0,20 \times \{[\text{Resultado}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Índice de Correção})]\}$$

Onde:

- **VT Performance** = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;
- **Índice de Correção** = Variação da Taxa DI entre a data da primeira integralização de cotas (inclusive) ou a última data de apuração da Taxa de Performance (inclusive) e a data de apropriação da Taxa de Performance (exclusive). Esta taxa não representa e nem deve ser considerada a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;
- **Resultado** = [(PL Contábil) + (Distribuições Atualizadas)];
- **PL Base** = Valor inicial do patrimônio líquido contábil do Fundo utilizado na primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes.
- Resultado conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado} = [(PL \text{ Contábil}) + (Distribuições \text{ Atualizadas})]$$

Onde:

- Distribuições atualizadas: = \sum Rendimento mês $i * (1 + \text{Índice de Correção} \text{ mês } n)$
- PL Contábil = Valor do patrimônio líquido contábil de fechamento do último dia útil da data de apuração da Taxa de Performance;
- Rendimento mês =

i = Mês de referência

M = Mês referente à primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou o mês da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

N = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.

As datas de apuração da Taxa de Performance correspondem ao último dia dos meses de junho e dezembro.

É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da Cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

Entende-se por “valor da cota” aquele resultante da divisão do valor do patrimônio líquido do Fundo pelo número de Cotas do Fundo, apurados, ambos, no encerramento do dia, assim entendido como o horário de fechamento do mercado em que as Cotas do Fundo são negociadas.

Taxa de Consultoria

Pelos serviços prestados pela Consultora de Investimentos, esta fará jus a uma remuneração, a ela diretamente paga mensalmente pelo FUNDO, equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do FUNDO (“Taxa de Consultoria”), observado o mínimo mensal de R\$ 12.900,00 (doze mil e novecentos reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV na forma e prazo ajustados no Contrato de Consultoria de Investimentos.

Política de Investimento

Os recursos do Fundo serão aplicados, com a recomendação prévia da Consultora de Investimentos, segundo uma Política de Investimento definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas Cotas no longo prazo por meio do investimento nos Ativos Alvo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Alvo. O Fundo aplicará nos Ativos Alvo.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nas seguintes Aplicações Financeiras:

- I. cotas de fundos de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do FUNDO, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472;
- II. títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis;
- III. certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor’s e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody’s Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; e
- IV. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO.

Os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como os recursos advindos da alienação dos Ativos Alvos, poderão ser utilizados para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração, da Taxa de Performance e Taxa de Consultoria do Fundo; b) pagamento de custos administrativos e demais encargos do Fundo, inclusive de despesas com aquisição dos Ativos Alvo; e c) investimentos ou desinvestimentos em Ativos Alvo.

O Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável, ressalvando-se, entretanto, que os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos em CRI, e nos demais ativos mencionados no §6º do artigo 45 da ICVM 472.

Competirá à Gestora, em conjunto com a Consultora de Investimentos, decidir sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos Alvo de titularidade do Fundo, observado o disposto no Regulamento, devendo o Administrador, para tanto, outorgar poderes para que a Gestora celebre todo e qualquer instrumento necessário para estes fins, observado, entretanto, que a gestão dos ativos imobiliários do Fundo competirá exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

Os ativos que integrarão o Patrimônio Líquido do Fundo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a Política de Investimento ora prevista, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou a Gestora e suas Pessoas Ligadas.

O objeto e a Política de Investimento do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Crêterios de precifica o dos ativos do Fundo

Os Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo serão precificados de acordo com os procedimentos determinados na regulamentac o em vigor e de acordo com o manual de precifica o de ativos da carteira da Gestora, disponível na página da rede mundial de computadores.

O valor de aquisi o dos Ativos Alvo poderá ser composto por ágio ou deságio, conforme o caso, observadas as condi es de mercado.

Excepcionalmente, o Fundo poderá deter imóveis, em todo o território nacional, direitos reais sobre imóveis e participa es em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência de: (i) renegocia o de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou (ii) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo. Nesta hipótese, referidos ativos serão precificados, conforme regulamentac o vigente, notadamente, o Anexo 12 da ICVM 472.

Características das Cotas

As Cotas são de classe única, correspondem a fra es ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, têm a forma escritural e nominativa e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos, observado, ainda, que a cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.

Observado o disposto na regulamentac o aplicável, os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer nenhum direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo; (ii) não responderão pessoalmente por qualquer obriga o legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou do Administrador, salvo quanto   obriga o de pagamento das Cotas que subscrever, observados os termos do Regulamento; e (iii) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

De acordo com o disposto no artigo 2  da Lei n  8.668/93 e no artigo 9  da Instru o CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Depois de as cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condi es previstos no Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão, devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negocia o das cotas do Fundo neste mercado. O Administrador fica, nos termos do Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas   negocia o, independentemente de prévia autoriza o da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

Taxa de ingresso

Não será cobrada taxa de ingresso dos Investidores.

Demonstra es financeiras e auditoria

O Administrador contratou a BDO RCS Auditores Independentes Sociedade Simples, empresa de auditoria independente devidamente registrada junto   CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstra es financeiras do Fundo.

Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das Cotas o quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas.

A indica o do Auditor Independente contratado para auditoria do Fundo encontra-se disponível na página do portal do investidor no endereço www.portaldoinvestidor.gov.br.

O Fundo estará sujeito às normas de escritura o, elabora o, remessa e publicidade de demonstra es financeiras editadas pela CVM.

Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- (i) Demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) Alteração do Regulamento do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à alteração da Política de Investimentos do Fundo, tal como previsto no artigo 3º do Regulamento;
- (iii) Destituição ou substituição do Administrador;
- (iv) Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (v) Dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado no Regulamento;
- (vi) Eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- (vii) Alteração do prazo do Fundo;
- (viii) Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do Regulamento e da legislação e normas vigentes;
- (ix) Alteração da Taxa de Administração do Administrador; e
- (x) Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo.

A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no item (i) acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

A Assembleia Geral referida no parágrafo acima somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

A Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos Cotistas.

Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos: (i) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e (ii) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por Cotista ou grupo de cotistas que detenha, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no Regulamento.

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

A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista, observadas as seguintes disposições: (i) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral; (ii) a convocação de Assembleia Geral deverá 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; e (iii) o aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral.

A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

O Administrador deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto: (i) em sua página na rede mundial de computadores; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da B3.

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

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

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

Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado e maioria absoluta previstas no Regulamento e neste Prospecto Preliminar. Por maioria simples entende-se a maioria dos votos dos Cotistas presentes na Assembleia Geral. Por quórum qualificado entende-se o voto dos Cotistas conforme definido no parágrafo abaixo.

As matérias previstas nos itens “(ii)”, “(iii)”, “(iv)”, “(v)”, “(viii)”, “(ix)” e “(x)” acima dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas.

Os percentuais de que tratam os parágrafos acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia Geral. Cabe ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas ao quórum qualificado.

Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral.

Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos Cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

O Administrador poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os Cotistas.

É facultado a Cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas solicitar ao Administrador o envio do pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais Cotistas, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do Cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

O Administrador deverá encaminhar aos demais Cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do Cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo Administrador a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no Boletim de Subscrição ou, se alterado,

conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado ao Administrador, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

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

Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

- (i) o Administrador, a Gestora e a Consultora de Investimentos;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador, da Gestora e da Consultora de Investimentos;
- (iii) empresas ligadas ao Administrador, à Consultora de Investimentos ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica a vedação prevista acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (i) a (vi) acima; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto.

O Fundo poderá ter 1 (um) representante de Cotistas, para o qual não será devida nenhuma remuneração, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral, com prazo de mandato de 1 (um) ano, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observado que o representante de Cotistas deverá atender aos seguintes requisitos:

- (i) Ser Cotista;
- (ii) Não exercer cargo ou função no Administrador, na Gestora ou na Consultora de Investimentos ou seus respectivos controladores e sociedades por estes diretamente controladas ou coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (ii) Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iii) Não ser administrador ou gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;
- (iv) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- (v) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Encargos do Fundo

São Encargos do Fundo:

- (i) Taxa Total de Administração e a Taxa de Performance;
- (ii) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;
- (iv) Gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (v) Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (vi) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- (vii) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

- (viii) Honorários e despesas relacionadas às atividades de distribuição de cotas;
- (ix) Honorários e despesas relacionadas à consultoria especializada prevista nos incisos II e III do artigo 11 do Regulamento;
- (x) Custos com a contratação de Formador de Mercado para as cotas do Fundo;
- (xi) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- (xii) Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (xiii) Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- (xiv) Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xv) Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xvi) Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso; e
- (xvii) Despesas com o registro de documentos em cartório.

Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas

Política de distribuição de resultados

A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

O Fundo deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O Administrador apurará os resultados do Fundo de determinado mês até o último dia útil do mês corrente, e deverá distribuir tal resultado aos cotistas, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo a que se refere a apuração, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Gestora para reinvestimento em Ativos Alvo ou pelo Administrador para composição ou recomposição da Reserva de Contingência abaixo definida, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis. O percentual mínimo aqui mencionado será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela Instituição Escrituradora.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento: (i) dos Ativos Alvo e/ou (ii) oriundos de correção monetária ou juros de aplicações financeiras em ativos de renda fixa. Para fins de atendimento, ao disposto no parágrafo 1º, dos recebimentos do Fundo serão deduzidos o valor do pagamento do preço de aquisição de Ativos Alvo, a Reserva de Contingência a seguir definida, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, se houver, poderá ser constituída uma Reserva de Contingência. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Alvo do Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Aplicações Financeiras e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 10% (dez por cento) do valor de mercado total dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

Liquidação do Fundo

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o seu patrimônio será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

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

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores das amortizações sido ou não efetuadas em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Após a amortização total das Cotas, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- (i) no prazo de até 15 (quinze) dias:
 - a) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e
 - b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo.
- (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o artigo 50 da Instrução CVM 472, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do Fundo obedecerão às regras da Instrução CVM 472 e, no que couber, as regras da Instrução CVM 555.

Em caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles.

As Cotas poderão ser amortizadas, mediante (i) comunicação do Administrador aos Cotistas após recomendação nesse sentido pelo Gestor; ou (ii) deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a conseqüente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Política de divulgação de informações relativas ao Fundo

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- b) 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 472;
- c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - i) as demonstrações financeiras;
 - ii) o parecer do Auditor Independente; e
 - iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472.
- d) anualmente, tão logo receba, o relatório do Representante dos Cotistas;
- e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas; e
- f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas.

Os pedidos de registro de distribuições públicas de novas Cotas deverão ser acompanhados do formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, atualizado pelo Administrador na data do referido pedido de registro.

O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- a) edital de convocação, proposta de administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- c) fatos relevantes;
- d) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária; e
- e) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo Representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no item d) acima.

A divulgação de informações referidas nesta seção deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível ao Cotista em sua sede.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas nesta seção à B3, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas e a CVM, inclusive para o envio de informações e documentos previstos nesta seção, bem como para a convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal. O envio de informações por meio eletrônico dependerá de autorização do Cotista.

O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM 472, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

O Administrador deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

Nos termos do artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, o Administrador compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) na hipótese do investimento do Fundo ser passível da isenção prevista nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da Lei nº 11.033/04, caso a quantidade de cotistas se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa.

O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Resolução de conflitos

O Fundo, seus Cotistas e o Administrador elegeram o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes do Regulamento e deste Prospecto Preliminar.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Preliminar, sendo recomendável que os Cotistas do Fundo consultem seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

1. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

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

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

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

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

C) IR

O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20% (vinte por cento), independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica.

Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação, podendo ser deduzido do IRPJ apurado. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Ademais, desde

1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil.

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

Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tribuam a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), assim como o país ou dependência com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037/10.

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

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

2. Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

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

B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial CRI, conforme item “Destinação de Recursos” acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos imobiliários: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas.

Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito do Administrador e/ou do Gestor de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados 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 Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404/76.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, 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.

I. Riscos de mercado.

Fatores macroeconômicos

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

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

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Demais riscos macroeconômicos

O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à:

- demanda flutuante por ativos de base imobiliária;
- competitividade do setor imobiliário;
- regulamentação do setor imobiliário; e
- tributação relacionada ao setor imobiliário.

- II. **Riscos institucionais.** O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos Alvo podem ser negativamente impactados. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.
- III. **Risco de crédito.** Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos Alvo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos Alvo em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos Alvo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.
- IV. **Riscos relacionados à liquidez.** Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. O Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

- V. **Risco da Marcação a Mercado.** Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos Alvo da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.
- VI. **Riscos tributários.** As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.
- VII. **Riscos de alterações nas práticas contábeis.** As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.
- VIII. **Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.** A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a

revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

- IX. **Risco jurídico.** A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.
- X. **Risco de decisões judiciais desfavoráveis.** O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.
- XI. **Risco de desempenho passado.** Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto Preliminar e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.
- XII. **Risco decorrente de alterações do Regulamento.** O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.
- XIII. **Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste.** No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos do descrito no Regulamento, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.
- XIV. **Risco de mercado relativo aos Ativos Alvo e às Aplicações Financeiras.** Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, o Administrador pode ser obrigado a alienar os Ativos Alvo ou liquidar as Aplicações Financeiras a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

- XV. **Riscos de prazo.** Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.
- XVI. **Risco de concentração da carteira do Fundo.** Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.
- XVII. **Risco de desenquadramento passivo involuntário.** Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.
- XVIII. **Risco de disponibilidade de caixa.** Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.
- XIX. **Risco relativo à concentração e pulverização.** Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.
- XX. **Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários.** O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Alvo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos Alvo em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.
- XXI. **Risco operacional.** Os Ativos Alvo e Aplicações Financeiras objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.
- XXII. **Risco de potencial conflito de interesse.** O Regulamento prevê determinados atos que caracterizam conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e a Gestora ou entre o Fundo e determinado Cotista que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

XXIII. Risco do Estudo de Viabilidade. O Fundo poderá adquirir cotas emitidas por fundos de investimentos geridos pela Gestora. Como a Gestora foi responsável pela elaboração do estudo de viabilidade do Fundo, juntamente com a Consultora de Investimentos, o qual é embasado em dados e levantamentos de diversas fontes, bem como em premissas e projeções realizadas pela própria Gestora, estes dados podem não retratar fielmente a realidade do mercado no qual o Fundo atua, podendo a Gestora, ainda, optar pela aquisição de cotas emitidas por fundos de investimento cuja carteira é gerida pela Gestora em detrimento da aquisição de cotas emitidas por demais fundos de investimento cuja carteira não é gerida pela Gestora e cuja rentabilidade pode ser mais vantajosa ao Fundo.

XXIV. Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções. O Fundo, o Administrador, a Gestora e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto Preliminar e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto Preliminar e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

XXV. Risco de governança. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou a Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

XXVI. Risco relativo às novas emissões. No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

XXVII. Risco de restrição na negociação. Alguns dos Ativos Alvo que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

XXVIII. Risco relativo à não substituição do Administrador, da Gestora ou do Custodiante. Durante a vigência do Fundo, a Gestora poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

XXIX. Riscos relativos aos Ativos Alvo. O Fundo tem como Política de Investimento alocar recursos em Ativos Alvo, sem qualquer restrição a setores da economia. Além disso, o Fundo não tem Ativos Alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em Ativos Alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes.

Adicionalmente, considerando que o Fundo deverá realizar aplicações primordialmente em CRI, o Fundo estará sujeito aos riscos relativos a estes ativos, dentre os quais destacamos (tendo em vista serem comumente apontados nos respectivos prospectos):

(i) *Riscos relativos à inexistência de Ativos Alvo e/ou Aplicações Financeiras que se enquadrem na Política de Investimento do Fundo*

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo e/ou de Aplicações Financeiras suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Administrador, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo e/ou de Aplicações Financeiras. A ausência de Ativos Alvo e/ou de Aplicações Financeiras elegíveis para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Alvo e/ou de Aplicações Financeiras a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas, ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério do Administrador

(ii) *Riscos tributários*

O Governo com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, ou ainda da criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

(iii) *Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras*

O Fundo poderá adquirir CRI, os quais poderão ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único, estabelece que: “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

(iv) *Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI*

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como a Gestora poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos devidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

(v) *Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI*

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, conseqüentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

(vi) *Risco de execução das garantias eventualmente atreladas aos CRI*

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

XXX. Riscos relativos ao setor imobiliário. O Fundo poderá investir indiretamente em imóveis ou direitos reais, bem como se tornar titular de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias dos Ativos Alvo. Tais ativos estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

(i) *Risco imobiliário*

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) indiretamente pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s)

empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

(ii) *Risco de regularidade dos imóveis*

Os veículos investidos pelo Fundo poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

(iii) *Risco de sinistro*

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

(iv) *Risco de desapropriação*

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, 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, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

(v) *Risco do incorporador/construtor*

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

(vi) *Risco de vacância*

Os veículos investidos pelo Fundo poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

(vii) *Risco de desvalorização dos imóveis*

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

(viii) *Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior*

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis 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 imóveis. 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.

(ix) *Risco de contingências ambientais*

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados, direta ou indiretamente, a imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo. Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos. As operações dos locatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) construído(s) no(s) imóvel(is) poderão causar impactos ambientais nas regiões em que este(s) se localiza(m). Nesses casos, o valor do(s) imóvel(is) perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou o Fundo, na qualidade de proprietário direto ou indireto do(s) imóvel(is) poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

(x) *Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento*

Os veículos investidos pelo Fundo poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos alugueis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

(xi) *Riscos relativos à rentabilidade do investimento*

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração dos Ativos Alvo do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

(xii) *Risco relacionado à aquisição de imóveis*

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

XXXI. Propriedade das Cotas e não dos Ativos Alvo. Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos Alvo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Alvo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

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

XXXIII. Riscos relativos à Oferta.

(i) *Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta*

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Alvo que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

(ii) *Risco de não concretização da Oferta*

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras, realizadas no período.

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Reserva, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400 e no item “Distribuição parcial” na página 29 deste Prospecto Preliminar, e as Pessoas Vinculadas.

(iii) *Risco de falha de liquidação pelos Investidores*

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integram as Cotas conforme seu respectivo Pedido de Reserva, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

(iv) *Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas*

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos Investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(v) *Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta*

Conforme previsto no item “Negociação no mercado secundário” na página 40 deste Prospecto Preliminar, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

(vi) *A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá ocasionar efeitos negativos sobre a liquidez das Cotas no mercado secundário.*

Conforme descrito neste Prospecto Preliminar, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Cotas do Fundo. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

XXXIV. Demais riscos. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e da Gestora, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

XXXV. Informações contidas neste Prospecto Preliminar. Este Prospecto Preliminar contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

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

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Preliminar em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo deste Prospecto Preliminar foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO COORDENADOR CONTRATADO, DA CONSULTORA DE INVESTIMENTOS E DA GESTORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO COORDENADOR CONTRATADO, DA GESTORA E DA CONSULTORA DE INVESTIMENTOS

Administrador

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. é líder no mercado em Serviços Fiduciários desde 1995, detendo posição expressiva nos serviços de Administração de Fundos. É administrada 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 150 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 da empresa 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 CRI's, trustee em operações estruturadas de securitização de recebíveis, custodiante de valores mobiliários e administrador de fundos de investimento - FIDC (padronizados e não padronizados); FIIs; FIP; FI 555, entre outros.

A Oliveira Trust atua, desde 2001, na administração de fundos estruturados, atuando principalmente na Administração, Custódia, Controladoria e Escrituração de Fundos de Investimento, em especial Fundos de Investimento em Direitos Creditórios – FIDCs, Fundos Imobiliários - FIIs e Fundos de Investimento em Participações – FIPs, 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 principal característica da administração fiduciária de fundos de investimento é a gestão não discricionária da carteira, devendo o administrador respeitar as regras de regulamento e dos contratos da estrutura, verificando o cumprimento das obrigações de todos os prestadores de serviços.

A experiência da Oliveira Trust 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.

Coordenador Líder

A Easynvest nasceu em 1968. Na época a corretora tinha um outro nome: Título Corretora de Valores SA. De lá pra cá, o trabalho foi construído para inovar e facilitar o acesso ao mercado financeiro.

Durante boa parte de sua existência, a Título Corretora de Valores atuou intermediando investimentos de forma tradicional, com foco em negociações de ações na Bolsa de Valores.

No ano de 1995 foi comprada pelos principais sócios que estão até hoje na empresa, o que iniciou uma série de grandes mudanças.

Em 1999, quando o acesso à internet era restrito no Brasil, a Easynvest foi uma das primeiras corretoras a lançar um home broker nacional. O nome escolhido para esse produto foi Easynvest.

O nome Título Corretora de Valores SA passou a ser Easynvest oficialmente em 2012.

O ano de 2014 foi marcado pela consolidação do ambiente on-line, com a criação de ferramentas que ofereceram uma experiência mais ágil, útil, segura, inovadora e intuitiva por meio do lançamento de um novo portal de investimentos.

Na plataforma 100% digital, os investidores individuais podem conhecer e analisar mais de 300 opções de produtos financeiros, incluindo títulos públicos, privados e fundos de investimento, além de comprar e vender ações, opções e futuros.

A Easynvest foi uma das primeiras corretoras a lançar um aplicativo para investir em renda fixa no Brasil em 2016 e, no mesmo ano, atingiu a liderança do ranking do Tesouro Direto.

Em 2017 foi anunciada a chegada de uma nova sócia, a Advent International, uma empresa global como foco em private equity. Nesse ritmo de mudanças, a Easynvest lançou um novo aplicativo, pensando em investidores iniciantes e em todas as pessoas que desejam alcançar seus objetivos financeiros.

Com uma vertente forte de educação financeira, o objetivo da Easynvest é despertar o investidor em todos os brasileiros e brasileiras através de conteúdos disponibilizados em diversos canais digitais. Para isso, a Easynvest conta com um estúdio próprio para a produção de vídeos de tira-dúvidas, entrevistas e lives. O canal do YouTube é atualizado toda semana e já conta com mais de 300 mil inscritos.

A Easynvest é certificada pelas principais empresas do setor: Banco Central do Brasil, B3 - Brasil, Bolsa, Balcão, Tesouro Direto, BSM Supervisão de Mercados, CVM - Comissão de Valores Mobiliários, SCR - Sistema de Informações de Crédito, ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, além de ter os principais selos de qualificação da B3: Execution Broker e Retail Broker.

Em 2019 a Easynvest recebeu o selo RA1000, criado para destacar as empresas que têm excelência de atendimento no pós-venda, graças à uma equipe dedicada que cuida das respostas e interações no site ReclameAQUI.

Atualmente, a Easynvest é a maior corretora independente do Brasil e está à frente do desenvolvimento de tecnologia e inovações em serviços financeiros, com mais de R\$ 120 milhões em receita, R\$ 18 bilhões de ativos sob custódia e mais de 900.000 contas abertas.

Coordenador Contratado

A Órama foi constituída em 2011, tendo sua autorização para funcionamento concedida pelo Banco Central do Brasil em 11 de fevereiro de 2011, bem como foi autorizada para o exercício das atividades de consultor pela Comissão de Valores Mobiliários no mesmo ano.

A Órama foi constituída com o objetivo de democratizar o acesso à indústria de fundos de investimento no Brasil. Dessa forma, foi pioneira em promover a possibilidade de clientes de varejo acessarem fundos de investimento até então alcançados apenas por investidores que dispunham de quantias relevantes – entre R\$ 50.000,00 e R\$ 500.000,00 – para investimento inicial. Naquele momento, as atividades da Órama estavam voltadas para a: (i) subscrição de cotas de fundos de investimento em cotas, por conta e ordem de seus clientes (exclusivamente pessoas físicas); (ii) gestão não ativa das carteiras dos fundos de investimento em cotas distribuídos; e (iii) distribuição de fundos de investimento.

Para acessar o maior número de potenciais investidores, a Órama lançou, em julho de 2011, o primeiro portal de investimento, totalmente digital, do Brasil. Um portal de internet moderno, fácil e intuitivo, que preza pelo autoatendimento de qualquer tipo de cliente, do mais sofisticado ao iniciante em fundos de investimento. Um portal disponível 24 (vinte e quatro horas) por dia, 7 (sete) dias por semana, com informações dos fundos criados pela Órama, bem como de seus fundos alvo, com diversas funcionalidades e ferramentas que auxiliam o investidor a entender as suas expectativas de resultado e suas aversões ao risco para que tenha um investimento adequado aos seus reais objetivos.

Em outubro de 2016, o Portal da Órama foi completamente reformulado para oferecer mais ferramentas e produtos aos clientes, além de adotar critérios mais modernos de navegação. Também foi lançada uma nova plataforma eletrônica de investimentos com o intuito de atender agentes autônomos de investimento, consultores e gestores de valores mobiliários. Passando a partir de 2017 a também oferecer toda funcionalidade através do aplicativo Órama para Android e iOS, onde é oferecido aos clientes mais uma forma de acessar seus investimentos.

A plataforma eletrônica de investimentos foi desenvolvida em formato White Label capaz de ser customizada e parametrizada de acordo com a estratégia individualizada de cada contratante, obedecendo as limitações específicas de cada atividade. Através dela é possível valorizar a imagem do contratante, proporcionando um atendimento em escala e maior transparência, priorizando sempre o melhor relacionamento com o cliente.

Plataforma de investimentos 100% online e pioneira no custo zero para os investimentos em títulos de renda fixa e na abertura e manutenção de conta, a empresa trabalha com diversos gestores de fundos de investimento do mercado e com uma grande seleção de títulos de renda fixa, buscando sempre apresentar as melhores rentabilidades com transparência. Além disso, ainda oferece serviços de consultoria e operações de renda variável através da B3.

Atualmente, a Órama oferece aos seus clientes, (i) subscrição, por conta e ordem de seus clientes pessoas físicas, de cotas de fundos de investimentos e de fundos de investimento em cotas; (ii) distribuição direta de fundos de investimentos de diversos gestores independentes; (iii) gestão ativa e não ativa das carteiras de fundos de investimento; (iv) operações de renda fixa (LCI's, LCA's, LC's, CDB's, COE, CRA, CRI, Debêntures); (v) serviços de consultoria; (vi) operações de renda variável através da B3 (Bovespa e BM&F).

Gestora

A Átrio Gestão de Recursos Ltda. é uma gestora de recursos, com foco em fundos e operações estruturadas e atuação em todo território nacional, devidamente autorizada pela CVM para o exercício de suas atividades, tendo sido contratada para atuar como gestora da carteira do Fundo. A empresa foi constituída em 2016 e atualmente possui aproximadamente R\$ 600 milhões sob gestão em 16 (dezesesseis) fundos de investimentos.

É uma gestora independente de recursos que nasceu dentro do Grupo empresarial Sul Brasil que atua no setor financeiro há 21 anos.

Os principais executivos / sócios da gestora, os quais possuem vasta experiência no mercado financeiro, em originação e estruturação de operações relacionadas à créditos imobiliários, são:

Diretor de Operações Crédito: Alexandre Silveira, sólida experiência no segmento de crédito, gestor responsável junto a CVM com vivência em operações de desconto de recebíveis a mais de 20 de anos no Grupo Sul Brasil.

Diretor de Operações Imobiliárias: Marcelo Vieira Elaiuy, responsável pelas operações do segmento imobiliário, graduado em Economia pela PUC SP. Atua no mercado financeiro a mais de 40 anos, com destaque como diretor tesoureiro do Banco Safra, diretor do Banco Sudameris de investimento e foi socio gestor das gestoras LFI INVESTIMENTOS e AZIMUT WHEALTHMANAGEMENT. Durante sua atuação no Sudameris, participou da gestão dos primeiros fundos imobiliários do país, geriu ativos de crédito imobiliário estruturados para diversos fundos, além de FIPs, FIMs e FIDCs. Atuou na FEBRABAN e ANDIMA em diversos comitês ligados a mercado de capitais e legislação, além de ter participado de cursos de aperfeiçoamento profissional no exterior em (i) Gestão de Portfolio - Wharthon School; e (ii) Programa de mercado de capitais - New York University.

Diretor de Relacionamento com Investidores: Fabio Frugis Cruz, formado em Ciências Econômicas pela Fundação Armando Alvares Penteado acumula mais de 20 anos no mercado financeiro. Iniciou sua carreira em 1998 na tesouraria do Banco Fator, posteriormente trabalhou como Trader de Juros e Moedas no Banco Unibanco. Em 2008, fundou juntamente com Marcelo Vieira Elaiuy a LFI Investimentos, focada em gestão patrimonial, onde estruturou FIP, FIM, FIDC, entre outros produtos exclusivos. Após a venda da LFI Investimentos, para o Grupo Italiano Azimut, constitui a Azimut Wealth Management, onde ocupou o cargo de relação com investidores.

Diretor de Compliance: Ademir Silva Oliveira, formado em contabilidade e com MBA em Economia do Setor Financeiro pela FIPE/USP, com mais de 25 anos de experiência no mercado financeiro e de capitais, com forte atuação em estruturação, registro e constituição de fundos de investimento para o segmento de operações estruturadas (FIDC, FIP e FII).

Consultora de Investimentos

Empresa de estruturação financeira direcionada para o setor imobiliário, fundada em 2007. Habilitada pela CVM por meio do Ato Declaratório nº. 9.888, para prestar os serviços de consultoria de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM nº. 43. Atua na originação e na gestão de investimentos imobiliários ou créditos imobiliários, em todo o território nacional, para investidores institucionais ou fundos de investimento. Atuou

na coordenação de mais de 15.000 CCI emitidas em operações de crédito estruturado e no acompanhamento de cobrança de créditos em emissões de CRI com montante superior a R\$ 600 milhões. A Consultora é especializada em estruturas para o investimento em empreendimentos imobiliários (CRI, CCI, Build to Suit, cessão de direitos de superfície, DPLs) e possui *backoffice* próprio para a emissão dos instrumentos de dívida e/ou para a implementação/registo dos contratos de garantias, para o acompanhamento ou realização da cobrança de devedores.

Principais Executivos

Maurício Visconti Luz: Diretor responsável pela área técnica da Reit Consultoria de Investimentos, possui mais de 11 anos de experiência na seleção e na gestão de projetos e investimentos voltados ao setor imobiliário, com passagem pela PriceWaterhouseCoopers e pela Marambaia Capital. Habilitado pela CVM para prestar serviços de Consultor de Valores Mobiliários. Atual presidente da Associação Brasileira de Securitizadoras Imobiliárias e do Agronegócio (ABSia). Ex-Presidente da Casa da Moeda do Brasil, trabalhou na Price Waterhouse Coopers e na Marambaia Capital. É Mestre em finanças pelo IBMEC-RJ com Certificação em Administração de Processos pela APICS – Association for Production and Inventory Control Systems.

Haroldo Monteiro: Possui mais de 20 anos de experiência em Planejamento Financeiro, Estratégico e Operações de Tesouraria em grandes empresas varejistas. Graduado em Administração de Empresas e Engenharia Econômica pela UERJ. Tem MBA pela Ohio University – USA. Doutorando em Administração pela Rennes School of Business – France. É professor convidado de Administração Financeira no Coppead e no IBMEC. Realizou vários workshops (Cash Flow and Treasury Management; Novas Oportunidades, Investimentos e Desafios em Agronegócio; Ferramentas de Corporate Finance) pelo Institute of International Research do Brasil.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas na Primeira Emissão mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o Administrador, com o Coordenador Líder, com a Gestora 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 o Coordenador Líder

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

O Administrador e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador com a Gestora

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

Na data deste Prospecto Preliminar, o Administrador presta serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários a fundos de investimento cujas carteiras são geridas pela Gestora.

O Administrador e a Gestora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador com a Consultora de Investimentos

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

O Administrador e a Consultora de Investimentos não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Coordenador Líder com a Gestora

Na data deste Prospecto Preliminar, além do relacionamento decorrente (a) desta Oferta, e (b) da distribuição das cotas de outros fundos de investimento sob gestão da Gestora, o Coordenador Líder e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado.

O Coordenador Líder e a Gestora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Coordenador Líder com a Consultora de Investimentos

Na data deste Prospecto Preliminar, além do relacionamento decorrente (a) desta Oferta, e (b) da distribuição de eventuais títulos e valores mobiliários emitidos pela Consultora de Investimentos (e das sociedades de seu grupo econômico, conforme aplicável), o Coordenador Líder e a Consultora de Investimentos não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado.

O Coordenador Líder e a Consultora de Investimentos não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento da Gestora com a Consultora de Investimentos

Na data deste Prospecto Preliminar, a Gestora e a Consultora de Investimentos não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Gestora e a Consultora de Investimentos não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder

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

O Auditor Independente e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador

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

O Auditor Independente e o Administrador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Auditor Independente com a Gestora

Na data deste Prospecto Preliminar, o Auditor Independente e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Auditor Independente e a Gestora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Auditor Independente com a Consultora de Investimentos

Na data deste Prospecto Preliminar, o Auditor Independente e a Consultora de Investimentos não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Auditor Independente e a Consultora de Investimentos não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

ANEXOS

- ANEXO I** - INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
- ANEXO II** - INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO, QUE DELIBEROU A ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO E APROVOU OS TERMOS DA EMISSÃO E DA OFERTA
- ANEXO III** - INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO, QUE DELIBEROU A ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO
- ANEXO IV** - REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO
- ANEXO V** - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO VI** - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO VII** - ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4ºRTD-RJ - 1017516
Emol.144,73/Distrib.20,21/Lex111/05 8,08
MA 0.00/TJ 32,34/LEI6281/6,48
Def9,00/Ass 7,81 / Total 228,57
PARAV Vias 2 / Nome(s).17 / Pg.2
Ela: N./Averb.N./Dilo.
Data 05/11/2018



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO
RADON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**



Pelo presente instrumento particular, **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Centro Empresarial Mário Henrique Simonsen, Barra da Tijuca, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ/MF) sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma do seu estatuto social, por seus representantes legais infra assinados (“Administrador”), RESOLVE:

1. constituir, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”), um fundo de investimento imobiliário, com a denominação “**RADON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**” (“Fundo”), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo consistirá na realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis performados, de natureza não residencial, nos termos da Política de Investimento definida no Anexo I do Regulamento, de forma a proporcionar a seus cotistas uma remuneração para o investimento realizado, por meio do pagamento de rendimentos mensais advindos da exploração comercial dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
2. Assumir a função de administração do Fundo, na forma do Regulamento neste ato aprovado;
3. O Diretor responsável pela Administradora perante à Secretaria da Receita Federal nos termos da regulamentação pertinente, bem como pela administração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 472, para responder civil e criminalmente pela supervisão e acompanhamento do Fundo e também pela prestação de informações a esse relativas, será o Sr. José Alexandre Costa de Freitas, brasileiro, casado, advogado, portador da carteira de identidade nº 78657 expedida pela OAB/RJ em 08 de março de 2009, inscrito no CPF sob o nº 008.991.207-17, com endereço profissional na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Centro Empresarial Mário Henrique Simonsen, Barra da Tijuca;



4. aprovar o Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo ao presente instrumento, o qual é parte integrante do presente instrumento, denominado Regulamento do RADON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII; e
5. submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pela Instrução CVM 472, para a constituição e funcionamento do Fundo, observado que a 1ª Emissão de Cotas do Fundo será objeto de Oferta Pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009.

Sendo assim, assina o presente instrumento na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro, 30 de outubro de 2018.

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

RAPHAEL MAGALHÃES MORAES
PROCURADOR

ADMINISTRADOR

ALAN RUSSO NAJMAN
Procurador

Testemunhas:

1.

Nome: **David de Oliveira Cocchiarelli**
CPF: **RG: 20.131.023-2**
CPF: 106.507.137-78

2.

Nome: **Bruna Amaral da Veiga**
CPF: **165.356.737-50**
CPF: **29.360.158-2**



4ºRTD-RJ - 1017516
Emol:129,64/D:810:20.21/Lat:11/06:7,23
M/A:0,00/TJ:28,94/E:16281:6,76
Del:7,23/iss:8,82 / Total: 206,91
PARAM:Vias:2 / Nome(s):1 / Pg:43
Eto: N / Avers:5 / Dico:
Data:05/11/2018



4ºRTD - RJ
COPIA EM CD-R
de confiança
Marcelino Silva - 93680

**REGULAMENTO DO FUNDO
RADON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

Rio de Janeiro, 30 de outubro de 2018

CAPÍTULO UM – DO FUNDO



O **RADON - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, doravante designado **FUNDO**, é um fundo de investimento imobiliário constituído de acordo com a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei n.º 8.668/93”), a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterações posteriores (“Instrução CVM n.º 472”), e a Instrução CVM n.º 206, de 14 de janeiro de 1994 (“Instrução CVM n.º 206”), bem como pelas disposições contidas neste regulamento (“Regulamento”), sob a forma de condomínio fechado. O **FUNDO** será administrado e gerido pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91 (“ADMINISTRADOR”).

Parágrafo Único - As cotas de emissão do **FUNDO** são destinadas, exclusivamente, a investidores profissionais, conforme definido no artigo 9º-A da Instrução CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013 (“Instrução CVM n.º 539”).

CAPÍTULO DOIS – DO OBJETO

O **FUNDO** tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis performados, de natureza não residencial, nos termos da Política de Investimento, constante no Anexo I, que é parte integrante e inseparável deste Regulamento, de forma a proporcionar a seus cotistas uma remuneração para o investimento realizado, por meio do pagamento de rendimentos mensais advindos da exploração comercial dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

CAPÍTULO TRÊS – DAS COTAS

As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

Parágrafo 1º - O **ADMINISTRADOR** prestará ao **FUNDO** os serviços de escrituração de cotas.

Parágrafo 2º - A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do **FUNDO**. As cotas, independentemente da emissão ou série, conferem a seus titulares iguais direitos patrimoniais e políticos.



Parágrafo 3º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do FUNDO, relativamente a cotas de suas respectivas titularidades: (a) o ADMINISTRADOR; (b) os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR; (c) empresas ligadas ao ADMINISTRADOR, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do FUNDO, inclusive seus sócios, diretores e funcionários.

Parágrafo 4º - Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nos itens (a) e (b); ou (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.

Parágrafo 5º - Os cotistas do FUNDO:

- I. Não poderão exercer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO; e
- II. Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

Parágrafo 6º - De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei n.º 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM n.º 472, o cotista não poderá, em qualquer hipótese, requerer o resgate de suas cotas.

Parágrafo 7º - Nos termos da Instrução CVM n.º 476, as cotas somente poderão ser negociadas entre investidores qualificados depois de 90 (noventa) dias da respectiva data de subscrição.

Parágrafo 8º - Todo cotista que ingressar no FUNDO, por meio de operação de compra e venda de cotas, deverá atender aos requisitos descritos no parágrafo único do artigo 1º, sob pena de nulidade da operação de compra e venda de cotas em questão.

CAPÍTULO QUATRO – DA EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

O montante total da 1ª (primeira) emissão de cotas do FUNDO será de até R\$ 300.000.000,00 (trezentos e milhões de reais) (“Valor Total da Oferta”), divididos em até 300.000 (trezentas mil) cotas, no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada uma, observado o disposto no parágrafo 7º abaixo.



Parágrafo 1º - A oferta pública das cotas da 1ª (primeira) emissão de cotas do FUNDO será realizada com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 476.

Parágrafo 2º - A subscrição das cotas será realizada mediante a assinatura do boletim de subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização e serão autenticados pelo ADMINISTRADOR.

Parágrafo 3º - Quando de seu ingresso no FUNDO, cada cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pelo ADMINISTRADOR, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo ADMINISTRADOR, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, bem como endereço eletrônico para correspondência (*e-mail*). Caberá a cada cotista informar imediatamente ao ADMINISTRADOR a alteração ou atualização de seus dados cadastrais.

Parágrafo 4º - Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao exercício em que forem emitidas, calculados *pro rata die* a partir do momento de sua integralização.

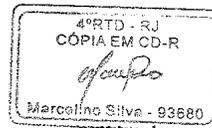
Parágrafo 5º - Farão jus aos resultados distribuídos pelo FUNDO, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados, observado, ainda, o disposto neste Regulamento.

Parágrafo 6º - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas do FUNDO.

Parágrafo 7º - Caso não seja subscrito o montante mínimo da 1ª (primeira) emissão, qual seja, de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), o FUNDO não entrará em funcionamento, ficando a instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das cotas do FUNDO, observadas as instruções transmitidas pelo ADMINISTRADOR, obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas da 1ª (primeira) emissão subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo FUNDO e, se for caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações desses recursos no período. Dessa forma, não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com pagamento devidos, tais como, pagamento de tributos incidentes sobre eventuais aplicações financeiras, por exemplo, imposto de renda, IOF e outros, os quais serão arcados pelos investidores, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

CAPÍTULO CINCO – DA ADMINISTRAÇÃO

Por proposta do Comitê de Investimento, o ADMINISTRADOR poderá, encerrado o processo de emissão previsto no artigo 4º acima, realizar novas emissões de cotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral



de cotistas, inclusive com o fim de adquirir novos imóveis, bens e direitos, de acordo com a sua Política de Investimento e observado que:

- I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (a) o valor patrimonial das cotas do FUNDO, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de cotas emitidas, (b) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO e/ou (c) o valor de mercado das cotas já emitidas;
- II. Aos cotistas em dia com suas obrigações para com o FUNDO fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, por prazo não inferior a 05 (cinco) dias, contados da data de início da oferta de distribuição das novas cotas pela CVM, sem levar em consideração o percentual das cotas ainda não integralizadas;
- III. Na nova emissão, os cotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros; e
- IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

Parágrafo 1º - Conforme descrito no inciso I do *caput* deste artigo, o valor patrimonial das cotas do FUNDO será apurado, na abertura de cada dia útil, pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de cotas emitidas e em circulação na data de apuração do valor da cota, devendo ainda ser observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM.

Parágrafo 2º - A Assembleia Geral de cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do FUNDO ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de cotas, com o correspondente cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterações posteriores (“Instrução CVM n.º 400”), bem como as demais estipulações regulamentares aplicáveis.

Parágrafo 3º - Caso a Assembleia Geral de cotistas autorize oferta com subscrição parcial e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de cotas, a referida oferta pública de distribuição de cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o ADMINISTRADOR obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo FUNDO acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO no período e deduzidos de eventuais encargos do FUNDO. Dessa forma, não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com pagamento devidos, tais como, pagamento de tributos incidentes sobre eventuais

aplicações financeiras, por exemplo, imposto de renda, IOF e outros, os quais serão arcados pelos investidores, na proporção dos valores subscritos e integralizados.



CAPÍTULO SEIS – DA INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

A integralização das Cotas deverá ser feita mediante as chamadas de capital, a serem realizadas pelo Administrador, em moeda corrente nacional, na conta de titularidade do FUNDO mantida junto ao CUSTODIANTE. No ato da integralização, o cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Administrador.

Parágrafo 1º- A integralização de cotas do FUNDO se dará por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade do FUNDO, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil...

Parágrafo 2º- As chamadas de capital serão realizadas pelo ADMINISTRADOR na medida em que forem verificadas novas oportunidades de investimento para o FUNDO. As chamadas de Capital serão realizadas pelo ADMINISTRADOR e deverão ocorrer nos 12 (doze) meses subsequentes à data da Subscrição de Cotas do Fundo.

Parágrafo 3º - Ao receberem a chamada de capital, os cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas cotas, no prazo máximo de 15 (quinze) Dias úteis contados do recebimento da chamada de capital, conforme solicitado pelo ADMINISTRADOR e de acordo com o disposto nos respectivos compromissos de investimento

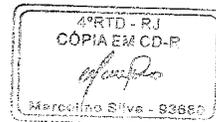
CAPÍTULO SETE – DA LIMITAÇÃO DE COTAS

Parágrafo 1º- Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do FUNDO por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira.

Parágrafo 2º - Não obstante o disposto no *caput* deste artigo, nos termos da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999 (“Lei n.º 9.779/99”), o percentual máximo que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo FUNDO poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

CAPÍTULO OITO – DO ADMINISTRADOR E DO COMITÊ DE INVESTIMENTO

Parágrafo 1º- As atividades de administração do FUNDO serão exercidas pelo ADMINISTRADOR.



Parágrafo 2º- Observados os termos e condições constantes do presente Regulamento, as atividades de gestão mobiliária do FUNDO serão exercidas pelo ADMINISTRADOR .

Parágrafo 3º- As decisões de investimento e desinvestimento e demais questões estratégicas do FUNDO, observadas as demais estipulações constantes deste Regulamento, serão tomadas pelo Comitê de Investimento.

Parágrafo 4º- Compete ao ADMINISTRADOR, observados os termos e condições da Lei n.º 8.668/93, da Instrução CVM n.º 472, deste Regulamento ou da deliberação da Assembleia Geral de cotistas e demais disposições aplicáveis:

- I. Administrar o fundo, fixando a orientação geral de seus negócios e praticando todos os atos necessários ao adequado funcionamento e manutenção do FUNDO;
- II. Convocar e presidir a Assembleia Geral, sem prejuízo do disposto neste Regulamento; e
- III. Contratar o auditor independente do FUNDO.

Parágrafo 5º- No uso de suas atribuições, o ADMINISTRADOR tem poderes para:

- I. Administrar o FUNDO, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do FUNDO, observadas as orientações do Comitê de Investimento;
- II. Exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- III. Abrir e movimentar contas bancárias do FUNDO;
- IV. Adquirir, gravar e alienar ativos pertencentes ao FUNDO, uma vez obtida a prévia autorização do Comitê de Investimento;
- V. Representar o FUNDO em assembleia de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, observadas as limitações legais e regulamentares em vigor, bem como as orientações do Comitê de Investimento;



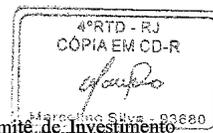
- VI. Transigir e praticar, em juízo e fora dele, todos os atos necessários à administração do FUNDO, observadas as limitações legais e regulamentares em vigor, bem como as orientações do Comitê de Investimento; e
- VII. Substituir, a seu exclusivo critério, o CUSTODIANTE, se houver, desde que o Custodiante substituto faça jus a remuneração igual ou menor à anteriormente prevista para o Custodiante substituído.

Parágrafo 6º - O ADMINISTRADOR do FUNDO 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.

Parágrafo 7º - O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstos na Lei n.º 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos com os recursos do FUNDO, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento e, em especial, às deliberações tomadas pelo Comitê de Investimento.

Parágrafo 8º - O ADMINISTRADOR proverá o FUNDO dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante terceiros contratados, nos termos do parágrafo 4º abaixo, devidamente habilitados para a prestação dos serviços a seguir listados:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração das cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria independente;
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO; e
- VII. Consultoria Imobiliária e Gestão para administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a



comercialização dos respectivos imóveis, bem como a recomendação ao Comitê de Investimento aquisição de novos imóveis ou bens e direitos.

Parágrafo 9º - O ADMINISTRADOR poderá, em nome do FUNDO, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados no parágrafo 3º acima.

CAPÍTULO SETE – DAS OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

Parágrafo 1º - Constituem obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR do FUNDO:

- I. Proceder à aquisição e negociação dos bens e direitos que comporão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a Política de Investimento, e em observância às orientações do Comitê de Investimento;
- II. Providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiverem matriculados os imóveis objeto do FUNDO, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar que tais bens:
 - a) não integram o patrimônio do ADMINISTRADOR;
 - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;
 - c) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;
 - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser; e
 - f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.
- III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas;
 - b) os livros de presença e atas das Assembleias Gerais;



- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações e patrimônio do FUNDO;
- d) os registros contábeis referentes às operações e patrimônio do FUNDO; e
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e se for o caso dos profissionais ou empresa contratados nos termos deste Regulamento.
- IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO;
- V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;
- VI. Custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo FUNDO;
- VII. Administrar os recursos do FUNDO, cuidando, de forma judiciosa, da tesouraria, da controladoria e da contabilidade, sem onerá-lo com despesas desnecessárias e acima do razoável, bem como do recebimento de quaisquer valores devidos ao FUNDO;
- VIII. Agir sempre no único e exclusivo benefício do FUNDO e dos cotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários a assegurá-los;
- IX. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do FUNDO, nos termos da regulamentação vigente;
- X. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;
- XI. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM n.º 472 e no presente Regulamento;
- XII. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;
- XIII. Observar as disposições constantes deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral;



XIV. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se algum; e

XV. Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de cotas, contra recibo:

a) exemplar do Regulamento do FUNDO; e

b) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.

Parágrafo 2º – Em decorrência da previsão do inciso IV deste artigo 12, o ADMINISTRADOR deverá exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, os direitos de voto do FUNDO decorrente de eventuais investimentos em participações societárias ou em cotas de fundo de investimento na seguinte forma:

(a) participando e votando em todas as suas reuniões de sócios, assembleias gerais e especiais, de qualquer natureza ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, os quais poderão ser realizados sem a prévia anuência dos cotistas; e

(b) o ADMINISTRADOR poderá, caso a caso, delegar poderes de representação do FUNDO ao Gestor, a ser contratado pelo ADMINISTRADOR, por conta e ordem do FUNDO, sem prejuízo do dever de informação ao ADMINISTRADOR, para que pratique diretamente o ato indicado no item acima, sempre com procuração específica fornecida pelo ADMINISTRADOR.

Parágrafo 3º - É vedado ao ADMINISTRADOR, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do FUNDO:

I. Receber depósito em sua conta corrente;

II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos cotistas sob qualquer modalidade;

III. Prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;

IV. Aplicar no exterior, recursos captados no país;

Página 11 de 43



- V. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio FUNDO;
- VI. Vender à prestação as cotas do FUNDO, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- VIII. Realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, ou entre o FUNDO e o empreendedor, salvo se previamente aprovados pela Assembleia Geral na forma do Art 34 da Instrução CVM 472/08 e do Art 28 Inciso IX deste Regulamento; ;
- IX. Constituir ônus reais sobre os imóveis do patrimônio do FUNDO;
- X. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM n.º 472;
- XI. 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;
- XII. Praticar qualquer ato de liberalidade; e
- XIII. Realizar operações com derivativos.

Parágrafo 4º - 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 empresas a eles ligadas; e
- II. Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do FUNDO.

CAPÍTULO OITO – DA RESPONSABILIDADE DO ADMINISTRADOR



Parágrafo 1º O ADMINISTRADOR será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do FUNDO decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do FUNDO, desde que tenha sido efetivamente comprovado erro ou má-fé de sua parte; e (ii) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM n.º 472, deste Regulamento, da deliberação dos representantes dos cotistas, ou ainda, de determinação da Assembleia Geral.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR não será responsabilizado nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do FUNDO ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

Parágrafo 3º - Fica esclarecido que não poderá ser imputada ao ADMINISTRADOR qualquer responsabilidade decorrente de:

- I. Prejuízos advindos de todo e qualquer investimento ou desinvestimento indicado pelo Comitê de Investimento, e de acordo com o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, por tratar-se de risco inerente ao negócio, aceito pelos cotistas do FUNDO; e
- II. Eventual depreciação dos bens ou ativos integrantes da carteira, ou prejuízos em caso de liquidação do FUNDO, posto que tais riscos são assumidos pelos cotistas como riscos inerentes ao tipo de investimento objeto do FUNDO.

Parágrafo 4º - O ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no artigo 15 acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do FUNDO (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do FUNDO), devendo o FUNDO ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

Parágrafo 5º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial, tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios decorrentes de qualquer procedimento judicial ou administrativo.



Parágrafo 6º - O disposto neste artigo prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

Parágrafo 7º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo está condicionada a que o ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o FUNDO e os representantes dos cotistas acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o FUNDO, através dos representantes dos cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral, venha razoavelmente requerer, ficando o ADMINISTRADOR desde logo autorizado a constituir *ad referendum*, a previsão necessária e suficiente para o FUNDO cumprir essa obrigação, ouvido previamente o Comitê de Investimento.

Parágrafo 8º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo, no caso de o ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos pretender firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia manifestação do Comitê de Investimento e da anuência da Assembleia Geral de cotistas.

CAPÍTULO NOVE - DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

Será devida pelo FUNDO uma Taxa de Administração pela prestação dos serviços de administração e gestão mobiliária do FUNDO, que será paga, diretamente, ao ADMINISTRADOR, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente, remuneração mensal equivalente ao maior valor entre: (i) 0,25% (vinte centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), apurada diariamente, com base nos últimos 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis e calculado sobre o patrimônio líquido do FUNDO do último dia útil do mês anterior ao pagamento, ou (ii) R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais).

Parágrafo 1º - O equivalente a 80% (oitenta por cento) da parcela da Taxa de Administração devida exclusivamente ao ADMINISTRADOR, após serem deduzidos os valores devidos aos demais terceiros contratados, será paga, conforme o disposto na Instrução CVM 472, diretamente pelo FUNDO à Oliveira Trust Servicer S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.150.453/0001-20, na qualidade de prestadora de serviços ao ADMINISTRADOR, nas mesmas datas de pagamento da Taxa de Administração, sem quaisquer custos adicionais para o FUNDO. Tal valor será deduzido da Taxa de Administração devida ao ADMINISTRADOR. A Oliveira Trust Servicer S.A. prestará ao Administrador serviços auxiliares à administração do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, aos serviços de (i) controle e cobrança da documentação necessária à administração do FUNDO, inclusive elaboração dos relatórios gerenciais devidos à CVM que sejam de responsabilidade do ADMINISTRADOR; e (ii) elaboração e atualização do website onde serão disponibilizadas aos cotistas todas as informações pertinentes ao FUNDO.



Parágrafo 2º - A Taxa de Administração não inclui as despesas com publicações de editais de convocação de Assembléias Gerais. Não estão incluídas, igualmente, despesas com a contratação de especialistas, tais como auditoria, fiscalização ou assessoria legal ao FUNDO, entre outros.

Parágrafo 3º - O ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo FUNDO aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Parágrafo 4º - Os valores em reais definidos no Caput do Artigo 18 serão atualizados pelo ADMINISTRADOR e informado ao CUSTODIANTE a cada período de 12 (doze) meses, contado a partir da data da primeira integralização de cotas, ou, na menor periodicidade admitida em lei, pela variação acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado (“IGP-M/FGV”), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que venha a substituí-lo, conforme prescrito no parágrafo 2º do artigo 47 da Instrução CVM n.º 472.

CAPÍTULO DEZ - DA GESTÃO MOBILIÁRIA

Parágrafo Único: Pelos serviços de gestão mobiliária, compete ao ADMINISTRADOR:

- I. Realizar todos os atos relacionados à gestão da parcela da carteira do FUNDO aplicada em valores mobiliários, observadas as limitações deste Regulamento e a regulamentação em vigor; e
- II. Negociar, em nome do FUNDO, os referidos valores mobiliários, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.

CAPÍTULO ONZE - DO COMITÊ DE INVESTIMENTO

Parágrafo 1º - O FUNDO contará com um Comitê de Investimento composto por 03 (três) membros, sendo os 03 (três) indicados pelos cotistas do FUNDO, sendo estes últimos eleitos pela Assembleia Geral.

Parágrafo 2º - Os membros do Comitê de Investimento e seus respectivos suplentes não receberão qualquer tipo de remuneração pelo desempenho de suas funções, sendo que as eventuais despesas decorrentes da participação nas reuniões do Comitê de Investimento serão arcadas pelos respectivos responsáveis por suas indicações.

Parágrafo 3º - O mandato dos membros do Comitê de Investimento é de 02 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo 4º - Constituem obrigações e responsabilidades do Comitê de Investimento:



- I. Determinar as diretrizes gerais de investimento do FUNDO;
- II. Discutir, avaliar e complementar a Política de Investimento do FUNDO, em consonância com o disposto neste Regulamento;
- III. Indicar e aprovar a aquisição, alienação ou qualquer outra forma de negociação de imóveis, bens ou direitos, de acordo com a Política de Investimento, que integrem, ou venham a integrar, o patrimônio do FUNDO;
- IV. Acompanhar as atividades do ADMINISTRADOR no cumprimento de suas obrigações referentes ao FUNDO; e
- V. Aprovação de todas as despesas extraordinárias e benfeitorias realizadas nos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO.

Parágrafo 5º - As decisões de investimento, desinvestimento e demais questões estratégicas tomadas pelo Comitê de Investimento relativas ao FUNDO deverão ser prontamente adotadas pelo ADMINISTRADOR.

Parágrafo 6º - Os membros do Comitê de Investimento terão poder de veto em relação à aprovação das operações descritas no item IV da seção POLÍTICA DE INVESTIMENTO presente no Anexo I deste Regulamento.

Parágrafo 7º - O Comitê de Investimento reunir-se-á sempre que os interesses do FUNDO assim o exigirem.

Parágrafo 8º - As reuniões do Comitê de Investimento serão convocadas, por escrito, por meio de comunicação física ou eletrônica, pelo ADMINISTRADOR ou por qualquer de seus membros do Comitê de Investimento, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias, sendo dispensada tal convocação quando estiverem presentes todos os seus membros.



Parágrafo 9º – Os membros do Comitê de Investimento poderão renunciar a seu cargo mediante comunicação por escrito encaminhada com 05 (cinco) dias de antecedência ao ADMINISTRADOR, que deverá informar a todos os demais membros do Comitê de Investimento, bem como aos cotistas do FUNDO, sobre tal renúncia.

Parágrafo 10º - O Comitê de Investimento se reunirá, ordinariamente, 01 (uma) vez a cada ano e, extraordinariamente, sempre que assim exigirem os interesses sociais do FUNDO, sempre na sede do ADMINISTRADOR.

Parágrafo 11º - O secretário de cada reunião do Comitê de Investimento (i) lavrará ata da reunião, a qual deverá ser obrigatoriamente assinada por todos os membros presentes à reunião; (ii) disponibilizará cópia de ata ao ADMINISTRADOR em até 02 (dois) Dias Úteis da data de realização da respectiva reunião; e (iii) encaminhará cópia de ata a todos os membros do Comitê de Investimento dentro de até 30 (trinta) dias corridos a contar da data da realização da respectiva reunião. O ADMINISTRADOR deverá arquivar as atas de cada reunião do Comitê de Investimento durante todo o prazo de vigência do FUNDO.

Parágrafo 12º - As deliberações do Comitê de Investimento serão tomadas pela maioria simples dos membros presentes nas reuniões.

CAPÍTULO DOZE – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral de cotistas a ser realizada anualmente até 04 (quatro) meses após o término do exercício deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício findo, conforme dispõe o inciso I do artigo 28 do presente Regulamento, sempre considerando o disposto no Artigo 25 abaixo.

Parágrafo 2º - Entende-se por resultado do FUNDO, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de renda fixa, excluídos (i) as despesas operacionais, (ii) a Reserva de Contingência, abaixo definida, e (iii) as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do FUNDO, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Parágrafo 3º - O FUNDO deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, apurado segundo regime de caixa, a ser pago na forma deste Regulamento.



Parágrafo 4º - Os rendimentos auferidos pelo FUNDO serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo FUNDO, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembleia Geral de cotistas.

Parágrafo 5º - Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do FUNDO no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das cotas do FUNDO.

Parágrafo 6º - Para arcar com eventuais despesas extraordinárias decorrentes dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, será constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”) pelo ADMINISTRADOR, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do resultado líquido mensal apurado segundo regime de caixa, até que se atinja o montante correspondente a 1% (um por cento) do valor do patrimônio do FUNDO. Entendem-se por “despesas extraordinárias” aquelas despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, e que sejam de responsabilidade do proprietário do imóvel, nos termos dos respectivos contratos de locação, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, a saber:

- I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- III. Obras destinadas a repor as condições de habitação do edifício;
- IV. Indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- V. Instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- VI. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e
- VII. Constituição de fundo de reserva.



Parágrafo 7º - Os recursos existentes na Reserva de Contingência poderão ser utilizados pelo ADMINISTRADOR para o pagamento das despesas necessárias para a liquidação do FUNDO, na hipótese de deliberação pela Assembleia Geral neste sentido, devendo ser observados os termos e condições estabelecidos no presente Regulamento para a realização da referida liquidação, especialmente aqueles descritos no artigo 48 e seguintes deste instrumento.

CAPÍTULO DOZE – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Parágrafo 1º - O ADMINISTRADOR deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

- I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
 - a) o valor do patrimônio do FUNDO, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade auferida no período;
e
 - b) o valor dos investimentos do FUNDO, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.
- II. Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, (i) informações sobre o andamento das obras eventualmente existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção e (ii) relatórios de desempenho do FUNDO, não auditado, via correio eletrônico;
- III. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos cotistas ou desses contra o ADMINISTRADOR, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, a demonstração dos fluxos de caixa do período e o relatório do ADMINISTRADOR, elaborado de acordo com o disposto no parágrafo 2º, artigo 39, da Instrução CVM n.º 472, o qual deverá conter, no mínimo:
 - a) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
 - b) programa de investimentos para o semestre seguinte;



c) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:

(i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do FUNDO;

(ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e

(iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes 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 bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório. O valor de mercado dos bens e direitos integrantes do FUNDO será estimado com base em relatório emitido por empresa de consultoria especializada, contratada às expensas do FUNDO, para prestar, exclusivamente, o serviço de avaliação dos empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes do patrimônio do FUNDO.

d) relação das obrigações contraídas no período;

e) a rentabilidade dos últimos 04 (quatro) semestres calendário;

f) o valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 04 (quatro) semestres calendário; e

g) a relação dos encargos debitados ao FUNDO em cada um dos 02 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

V. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras e o relatório de desempenho do FUNDO, elaborados pelo ADMINISTRADOR, de acordo com o disposto no parágrafo 2º, artigo 39, da Instrução CVM n.º 472 e no inciso IV anterior e o parecer do auditor independente;

VI. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral;

VII. Enviar à cada cotista, no prazo de até 08 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral;

Página 20 de 43



- VIII. Enviar a cada cotista, semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do FUNDO no início e no fim do período, o valor patrimonial da cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;
- IX. Enviar a cada cotista, anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda; e
- X. Divulgar, ampla e tempestivamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao FUNDO ou às suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores, acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do FUNDO.

Parágrafo 2º - A publicação de informações referidas no *caput* do artigo 26 acima deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

Parágrafo 3º - As informações referidas nos incisos VII, VIII e IX do artigo 26 acima serão enviadas pelo ADMINISTRADOR aos cotistas, via correio eletrônico.

Parágrafo 4º - O ADMINISTRADOR deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento do FUNDO, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 5º - Os documentos ou informações antes mencionados estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do ADMINISTRADOR, (i) na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, e (ii) <http://www.oliveiratrust.com.br>.

Parágrafo 6º - O ADMINISTRADOR deverá, ainda, disponibilizar aos cotistas, nos endereços previstos no parágrafo anterior, bem como enviar ao mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA, onde as cotas do FUNDO poderão ser admitidas à negociação, como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

- I. Edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais, no mesmo dia de sua convocação;



- II. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral; e
- III. Fatos relevantes relativos ao FUNDO e/ou ao interesse dos cotistas.

Parágrafo 7º - O ADMINISTRADOR do FUNDO 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 exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao FUNDO e seus cotistas.

CAPÍTULO DOZE – DA DIVULGAÇÃO ASSEMBLEIA GERAL

Parágrafo 1º - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Exame, anual, das contas relativas ao FUNDO, deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR, bem como deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício findo;
- II. Alteração do Regulamento do FUNDO;
- III. Destituição do ADMINISTRADOR e/ou eleição de seus substitutos, nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
- IV. Autorização para a emissão de novas cotas do FUNDO, nos termos do artigo 5º deste Regulamento;
- V. Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão, dissolução e liquidação do FUNDO;
- VI. Eleição e destituição dos representantes dos cotistas junto ao Comitê de Investimentos;
- VII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do FUNDO;
- VIII. Aumento das despesas e encargos do FUNDO previstos no artigo 47 da Instrução CVM n.º 472;
- IX. Deliberação sobre as situações de conflitos de interesses; e
- X. Prorrogação do prazo de duração do FUNDO.



Parágrafo 2º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 04 (quatro) meses após o término do exercício.

Parágrafo 3º - O Regulamento do FUNDO poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral, ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos cotistas.

CAPÍTULO TREZE – DA CONVOCAÇÃO ASSEMBLEIA GERAL

Parágrafo 1º - Compete ao ADMINISTRADOR convocar a Assembleia Geral de cotistas.

Parágrafo 2º - A Assembleia Geral também pode ser convocada por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

Parágrafo 3º - O ADMINISTRADOR deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral, e mantê-los lá até a sua realização.

Parágrafo 4º - A convocação da Assembleia Geral de cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista e divulgada na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores.

Parágrafo 5º - A convocação de Assembleia Geral deverá 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.

Parágrafo 6º - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

Parágrafo 7º - Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia Geral, bem como a ordem do dia.

Parágrafo 8º - O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral.



Parágrafo 9º - A presença da totalidade de cotistas supre a falta de convocação.

Parágrafo 10º - As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

Parágrafo 11º - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo ADMINISTRADOR aos cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

Parágrafo 12º - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

Parágrafo 13º - As deliberações das Assembleias Gerais regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de *quorum* qualificado previstas no artigo 35 abaixo.

Parágrafo 14º - Dependerão da aprovação de cotistas que representem a maioria absoluta das cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos incisos II, V, VII e IX do artigo 28 deste Regulamento.

Parágrafo 15º - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano.

Parágrafo 16º - Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento e a legislação e normativos vigentes.

Parágrafo 17º - O pedido de procuração, encaminhado pelo ADMINISTRADOR mediante correspondência ou anúncio publicado, 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.

Parágrafo 18º - É facultado a qualquer cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais cotistas do FUNDO para



remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM n.º 472.

Parágrafo 19º - O ADMINISTRADOR do FUNDO que receber a solicitação de que trata o parágrafo 1º pode:

- I. Entregar a lista de nomes e endereços dos cotistas ao cotista solicitante, em até 02 (dois) dias úteis da solicitação; ou
- II. Mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 05 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 20º - O cotista que utilizar a faculdade prevista no parágrafo 1º deverá informar o ADMINISTRADOR do FUNDO do teor de sua proposta.

Parágrafo 21º - O ADMINISTRADOR do FUNDO pode cobrar do cotista que solicitar a lista de que trata o parágrafo 1º os custos de emissão de referida lista, nos termos do parágrafo 2º, inciso I, caso existam.

Parágrafo 22º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR do FUNDO, em nome de cotistas, nos termos do parágrafo 2º, inciso II, acima, serão arcados pelo ADMINISTRADOR do FUNDO.

CAPÍTULO QUATROZE – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral de cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

Parágrafo 2º - Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. Ser cotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do cotista;
- II. Não exercer cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e



- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

CAPÍTULO QUINZE – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Parágrafo 1º - O ADMINISTRADOR será substituído nas hipóteses de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia ou de seu descredenciamento, nos termos do artigo 36 e seguintes da Instrução CVM n.º 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação judicial ou extrajudicial e insolvência.

Parágrafo 2º - Na hipótese de renúncia, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do FUNDO a qual deverá ser efetuada pelo ADMINISTRADOR, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 3º - É facultada aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso o ADMINISTRADOR não convoque a Assembleia Geral de que trata o parágrafo acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Parágrafo 4º - Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de cotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral.

Parágrafo 5º - No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

Parágrafo 6º - Após a averbação referida no parágrafo 1º, inciso “ii”, do *caput* deste artigo, os cotistas eximirão o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Parágrafo 7º - No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 36 da Instrução CVM n.º 472, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União,



do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do FUNDO.

Parágrafo 8º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação referida no parágrafo 1º, inciso “ii”, do artigo 40 deste instrumento.

Parágrafo 9º - Aplica-se o disposto no parágrafo 1º, inciso “ii”, do artigo 40, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do FUNDO.

Parágrafo 10º - Se a Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do FUNDO, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do administrador assim nomeado.

Parágrafo 11º - Nas hipóteses referidas nos artigos 40 e 1 anteriores, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constituirá documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO.

Parágrafo 12º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do FUNDO não constitui transferência de propriedade.

Parágrafo 13º - 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 do FUNDO.

CAPÍTULO DEZESSEIS – DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Parágrafo 1º - Constituem encargos do FUNDO:

- I. A remuneração devida ao ADMINISTRADOR, nos termos do presente Regulamento;



- II. As taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, as despesas ordinárias de condomínio e manutenção dos imóveis, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO, enquanto os imóveis não estiverem locados, e as despesas extraordinárias de condomínio;
- III. Os gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do FUNDO, inclusive comunicações aos cotistas, previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM n.º 472;
- IV. Os gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Os honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;
- VI. As comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, à venda, à locação ou ao arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- VII. Os honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FUNDO, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. Os honorários e despesas relacionadas às atividades de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do FUNDO; e empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis;
- IX. Os gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FUNDO, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do ADMINISTRADOR no exercício de suas funções;
- X. Os gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de Assembleia Geral;
- XI. A taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;



- XII. Os gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM n.º 472;
- XIII. Os gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO desde que expressamente previstas em regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral; e
- XIV. As taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FUNDO seja cotista, se for o caso.

Parágrafo 2º - Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM n.º 472 como encargos do FUNDO correrão por conta única e exclusiva do ADMINISTRADOR.

CAPÍTULO DEZESSETE – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Parágrafo 1º - O FUNDO terá escrituração contábil destacada daquela relativa ao ADMINISTRADOR e suas demonstrações financeiras serão elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis e serão auditadas semestralmente por auditor independente.

Parágrafo 2º - O exercício do FUNDO terá duração de 01 (um) ano, com término em 30 de junho de cada ano.

Parágrafo 3º - As demonstrações financeiras do FUNDO devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do FUNDO.

Parágrafo 4º - Nos termos da Política de Investimento do FUNDO, os bens imóveis integrantes de seu patrimônio são destinados primordialmente à obtenção de renda, por meio da locação ou arrendamento dos referidos bens, por prazo superior a um período de 01 (um) ano.

Parágrafo 5º - As aplicações em imóveis para renda serão avaliadas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, devendo constar nas notas explicativas as informações relevantes sobre os referido bens, nos termos da Instrução CVM n.º 206.

Parágrafo 6º - Os custos dos bens do ativo imobilizado do FUNDO serão reconhecidos como ativo, se, e apenas se, (a) for provável que futuros benefícios econômicos associados aos bens serão aproveitados pelo FUNDO; e (b) o custo do bem puder ser mensurado de forma confiável.

Parágrafo 7º - A avaliação dos ativos integrantes do patrimônio do FUNDO deverá ser realizada anualmente, de forma a assegurar que o valor contábil dos ativos não apresente divergência relevante em relação ao valor justo do bem.



Parágrafo 8º – Sem prejuízo da avaliação ordinária dos ativos do patrimônio do FUNDO, nos termos do *caput* deste artigo, caso os ativos do FUNDO tenham sofrido mudanças significativas de seu valor, poderá ser determinada, pelo Comitê de Investimento a realização de avaliação extraordinária dos ativos que compõem o patrimônio do FUNDO.

Parágrafo 9º – Quando da realização da avaliação de quaisquer bens do ativo imobilizado, a depreciação acumulada na data da avaliação deve ser: (a) atualizada proporcionalmente à variação no valor contábil bruto do ativo, para que esse valor, após a avaliação, seja igual ao valor reavaliado do ativo; ou (b) eliminada contra o valor contábil bruto do ativo, atualizando-se o valor líquido pelo valor reavaliado do ativo.

Parágrafo 10º – Todo e qualquer custo decorrente da avaliação ordinária dos ativos do FUNDO, será suportado exclusivamente pelo FUNDO.

CAPÍTULO DEZOITO – DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Parágrafo 1º – Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de cotistas.

Parágrafo 2º - As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do ADMINISTRADOR ou de pessoas a ele ligadas;
- II. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte o ADMINISTRADOR ou pessoas a ele ligadas;
- III. A aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores do ADMINISTRADOR, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e
- IV. A contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR, para prestação dos serviços mencionados no Art. 31 da Instrução CVM 472 DE 2008.

Parágrafo 3º - Consideram-se pessoas ligadas:

- I. As sociedades controladoras ou sob controle do ADMINISTRADOR, de seus administradores e acionistas;



- II. As sociedades cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do ADMINISTRADOR, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do ADMINISTRADOR, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III. Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Parágrafo 4º - Os atos que caracterizam conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR dependem de aprovação prévia, específica e informada a Assembleia Geral de cotistas.

Parágrafo 5º - Não configura situação de conflito a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao ADMINISTRADOR.

Parágrafo 6º - As demais operações entre o FUNDO e o empreendedor estão sujeitas à avaliação e responsabilidade do ADMINISTRADOR sempre que for possível a contratação em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o FUNDO contrataria com terceiros.

CAPÍTULO DEZENOVE – DA CUSTÓDIA

Parágrafo 1º - Caso o FUNDO invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, será contratada, por conta e ordem do FUNDO, a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91, para a prestação dos serviços de custódia de ativos (“CUSTODIANTE”).

Parágrafo 2º - O CUSTODIANTE, somente poderá acatar ordens assinadas pelo Diretor responsável pelo ADMINISTRADOR ou por procurador legalmente constituído, devidamente credenciado junto a ele.

CAPÍTULO VINTE – DOS FATORES DE RISCO

Parágrafo 1º - Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo FUNDO, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão 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



1) **Riscos relacionados à liquidez:** A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no FUNDO consiste em investimento de longo prazo.

2) **Riscos relativos à rentabilidade do investimento.** O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo FUNDO. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do FUNDO, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração ativos imobiliários integrantes da sua carteira.

Os Cotistas do FUNDO farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo FUNDO, dos valores pagos pelos locatários dos ativos imobiliários pertencentes ao FUNDO, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos a partir da eventual venda dos ativos imobiliários e/ou da venda, resgate e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda Fixa.

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 imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo FUNDO, enquanto não investidos nos ativos imobiliários, serão aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

3) **Risco relativo à concentração e pulverização.** Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do FUNDO, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.



Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do FUNDO e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do FUNDO e/ou dos Cotistas.

- 4) **Risco de diluição.** Na eventualidade de novas emissões do FUNDO, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do FUNDO diluída.
- 5) **Não existência de garantia de eliminação de riscos.** As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do ADMINISTRADOR ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.
- 6) **Risco de desapropriação.** Por se tratar de investimento preponderante nos ativos imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação de tais imóveis, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Em caso de desapropriação, o poder público deve pagar ao FUNDO, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma justa indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das Cotas do FUNDO.

Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que a indenização seja equivalente ao valor de mercado do imóvel desapropriado.

- 7) **Risco de sinistro.** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo FUNDO, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.
- 8) **Risco de despesas extraordinárias.** O FUNDO, na qualidade de proprietário dos ativos imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem



como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do FUNDO. O FUNDO estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis.

Adicionalmente, o FUNDO está sujeito ao risco dos locatários reterem os valores de aluguel em razão de obras ou benfeitorias necessárias que venham a ser realizadas nos ativos imobiliários às expensas dos locatários, no todo ou em parte..

9) **Risco das contingências ambientais.** Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o FUNDO e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do FUNDO.

10) **Riscos relativos à atividade empresarial.** É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os imóveis objeto de investimento pelo FUNDO, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

11) **Risco de concentração da carteira do Fundo.** O FUNDO destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a sua Política de Investimento.

Independente da possibilidade de aquisição de diversos ativos imobiliários pelo FUNDO, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos imobiliários que o FUNDO deverá adquirir ou do número mínimo de ativos imobiliários que deverá integrar a carteira de investimentos do FUNDO, inclusive após o término da vigência dos contratos de locação ou arrendamento mercantil, quando poderá ser alienada a totalidade ou parte dos ativos imobiliários. Tal situação poderá gerar uma concentração da carteira do FUNDO, estando o FUNDO exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização etc.).



12) **Riscos tributários.** A Lei n.º 8.668/93 e a Lei n.º 9.779/99, estabelecem que os fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza em sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não 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.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos 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 n.º 11.033/04, conforme alterada pela Lei n.º 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FUNDO desde que: (i) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) o FUNDO possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iii) o Cotista pessoa física titular de Cotas que possua menos de 10% (dez por cento) das Cotas do FUNDO.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei n.º 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do FUNDO. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.

Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o FUNDO ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

13) **Risco institucional.** A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais



desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O FUNDO desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

14) **Riscos macroeconômicos gerais.** O FUNDO está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

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, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do FUNDO, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas de emissão do FUNDO podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como: (i) política monetária, cambial e taxas de juros; (ii) políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor de atuação dos Locatários ou de terceiros locatários; (iii) greve de portos, alfândegas e receita federal; (iv) inflação; (v) instabilidade social; (vi) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vii) política fiscal e regime fiscal estadual e municipal; (viii) racionamento de energia elétrica; (ix) e outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.



Considerando que é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas no capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

15) **Riscos do prazo.** Considerando que a aquisição de Cotas do FUNDO é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

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

17) **Riscos de crédito.** Os Cotistas do FUNDO terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de aluguel dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo. Dessa forma, tendo em vista que a totalidade dos ativos imobiliários será, ao menos em um primeiro momento, locada aos locatários, mediante a celebração dos contratos de locação, o Fundo estará exposto a riscos de crédito concentrados em poucos devedores, ou seja, os riscos de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação

Adicionalmente, na hipótese de rescisão ou término do prazo dos contratos de locação, sem que a renovação seja realizada junto aos locatários, o Fundo poderá estar sujeito ao risco de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados, por parte dos terceiros que venham a locar os ativos imobiliários.

18) **Risco de amortização extraordinária após a aquisição dos ativos imobiliários.** Caso restem recursos no caixa do FUNDO após a realização de emissões de Cotas e posterior aquisição dos ativos imobiliários, será realizada amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo investidor, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada do FUNDO.



19) **Risco Imobiliário.** É o risco de desvalorização de um imóvel, ocasionado por e não se limitando a fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião, afetando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel, (v) restrições de infraestrutura e serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

20) **Riscos decorrentes do término da vigência dos Contratos :** Não há garantias de que após a vigência dos contratos de locação ou arrendamento mercantil, o FUNDO consiga realizar a alienação ou locação convencional ou atípica ou arrendar os ativos imobiliários, aos locatários ou a terceiros, em valores satisfatórios ou suficientes para a manutenção da rentabilidade apresentada pelo FUNDO até então..

21) **Demais riscos.** O FUNDO também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos de Renda Fixa, mudanças impostas aos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

CAPÍTULO VINTE E UM – DO PRAZO, DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Parágrafo 1º - O FUNDO terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral, por deliberação da maioria simples das cotas emitidas.

Parágrafo 2º - Caberá à Assembleia Geral de cotistas deliberar a dissolução do FUNDO e determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar, que, antes de ultimada a liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre cotistas, na proporção que se forem liquidando os ativos do FUNDO, dos recursos apurados no curso da liquidação.

Parágrafo 3º - Os cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do FUNDO, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do FUNDO quando deliberada a dissolução.



Parágrafo 4º - No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do FUNDO será partilhado entre os cotistas, após a alienação dos ativos do FUNDO, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao FUNDO.

Parágrafo 5º - O FUNDO poderá amortizar parcialmente as suas cotas.

Parágrafo 6º - Na liquidação do Fundo, todos os ativos financeiros integrantes de sua carteira deverão ser realizados e o produto da liquidação do Fundo deverá ser distribuído aos Cotistas, na proporção de suas Cotas, dentro de 90 (noventa) dias contados da liquidação do Fundo, em moeda corrente nacional e/ou em ativos imobiliários, pelos meios admitidos pela legislação aplicável, após o pagamento de todas as despesas do Fundo.

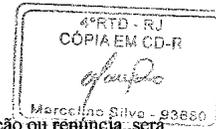
Parágrafo 7º - Nas hipóteses de liquidação do FUNDO, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do FUNDO.

Parágrafo 8º - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do FUNDO análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuadas em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Parágrafo 9º - Após a partilha de que trata o parágrafo 3º do artigo 51 deste Regulamento, os cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do FUNDO, eximindo o ADMINISTRADOR e quaisquer outros prestadores de serviço do FUNDO de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do ADMINISTRADOR.

Parágrafo 10º - Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do FUNDO, renúncia ou substituição do ADMINISTRADOR, os cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o FUNDO seja parte, de forma a excluir o ADMINISTRADOR do respectivo processo.

Parágrafo 11º - Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o FUNDO é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no parágrafo 1º do artigo 51 deste Regulamento, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o ADMINISTRADOR de figurar como parte dos processos.



Parágrafo 12º - O ADMINISTRADOR, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do FUNDO, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do FUNDO, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Parágrafo 13º - Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- I. O termo de encerramento firmado pelo ADMINISTRADOR em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso;
- II. A demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO a que se refere o o Artigo 52 deste Regulamento, acompanhada do parecer do auditor independente; e
- III. O comprovante do protocolo do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

CAPÍTULO VINTE E DOIS – DA ALTERAÇÃO DE TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Parágrafo 1º - A Lei n.º 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

- I. Distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, observados os termos do artigo 21 deste Regulamento; e
- II. Apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não 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.

Parágrafo 2º - O presente Regulamento estabelece e garante a distribuição prevista no inciso I do artigo 56 acima, sendo obrigação do ADMINISTRADOR fazer cumprir tal disposição.

Parágrafo 3º - De acordo com o inciso II, do parágrafo único, do artigo 3º da Lei n.º 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:

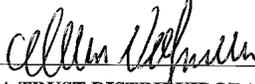
- I. O cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo FUNDO, e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO;
- II. O FUNDO conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
- III. As cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo 4º – Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do ADMINISTRADOR, no sentido de manter o FUNDO com as características previstas nos incisos I e II do artigo 54 acima; já quanto ao inciso III, o ADMINISTRADOR manterá as cotas registradas para negociação secundária única e exclusivamente no mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA.

CAPÍTULO VINTE E TRÊS – DO FORO

Parágrafo único - Fica eleito o foro da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 30 de outubro de 2018.


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

ADMINISTRADOR

ALAN RUSSO NAJMAN
Procurador



AVERBADO

A margem do registro nº 1017516
Do Art. 126 da Lei de Registro Público nº 6.015/73


4º RTD-RJ

ANEXO I AO REGULAMENTO DO RADON – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Para fins do disposto neste Anexo I, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados a eles atribuídos no Regulamento, do qual este Anexo I é parte integrante e inseparável, se de outra forma não estiverem aqui definidos.



POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Os recursos do FUNDO serão aplicados pelo ADMINISTRADOR, sob a indicação do Comitê de Investimento, na aquisição de imóveis, bens ou direitos, especialmente em imóveis não residenciais performados e com “habite-se” (salas, andares, prédios, lojas, galpões etc.) localizados, preferencialmente, nos estados do Rio de Janeiro e São Paulo (“Política de Investimento”).

(I) A Política de Investimento a ser adotada pelo ADMINISTRADOR consistirá na aplicação de recursos do FUNDO em investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir renda a partir da exploração comercial de bens imóveis ou de direitos a eles relacionados (compra e venda, locação, arrendamento etc.) de que trata o *caput* deste artigo.

(II) Os imóveis, bens e direitos que venham a ser adquiridos pelo FUNDO deverão ser objeto de prévio laudo de avaliação (“Laudo de Avaliação”), o qual deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM n.º 472. O Laudo de Avaliação deverá ser aprovado pelo Comitê de Investimento, observadas as demais condições estabelecidas neste Regulamento.

(III) Os empreendimentos imobiliários objeto de investimento pelo FUNDO restringem-se a imóveis já performados, assim considerados aqueles imóveis cujas obras de construção estejam concluídas e que possuam o respectivo “habite-se” expedido pela autoridade administrativa competente.

(IV) Competirá exclusivamente ao Comitê de Investimento a indicação e a decisão sobre a aquisição, alienação, celebração, prorrogação, renegociação ou rescisão de contratos de locação, arrendamento, ou qualquer outra forma de exploração dos imóveis de propriedade do FUNDO, observado o quanto disposto neste Regulamento.

(V) As disponibilidades financeiras do FUNDO poderão ser aplicadas, obedecendo aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, a critério do ADMINISTRADOR, em cotas de fundos de investimento, títulos de renda fixa, públicos ou privados, de modo a atender as necessidades de liquidez do FUNDO (“Ativos de Renda Fixa”).



(VI) Caso os investimentos do FUNDO em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM n.º 409, observadas as exceções previstas no parágrafo 6º do artigo 45 da Instrução CVM n.º 472.

(VII) O objeto do FUNDO e sua Política de Investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de cotistas, observados os termos e condições estabelecidos neste Regulamento.

(VIII) A aquisição de bens e direitos pelo FUNDO observará as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no presente Regulamento.

INVESTIMENTOS DO FUNDO, COMPOSIÇÃO E DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

Poderão constar do patrimônio do FUNDO, para consecução de seu objeto e de sua Política de Investimento:

(I) Bens imóveis, não residenciais, performados e com “habite-se”, tais como, lajes corporativas e conjuntos comerciais; lojas; galpões, armazéns e centros de distribuição, localizados preferencialmente no Estado do Rio de Janeiro;

(II) Direitos sobre imóveis com as características listadas no inciso I deste artigo; e

(III) Cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, adquiridos com a parcela do patrimônio do FUNDO que, temporariamente, não estiver aplicada em imóveis.

Derivativos. É vedada ao FUNDO a realização de operações com derivativos.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO,
QUE DELIBEROU A ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO E APROVOU
OS TERMOS DA EMISSÃO E DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO RADON FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular, a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 7.446, expedido em 13 de outubro de 2003, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora (“**ADMINISTRADOR**”) do **RADON FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“FUNDO”)**.

CONSIDERANDO QUE:

- (i) a Administradora, por ato particular devidamente registrado em 05.11.2018 no 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.017.515 (“Instrumento Particular de Constituição”), deliberou (a) constituir o Fundo, sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31.10.2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), e (b) aprovar o regulamento do Fundo (“Regulamento”); e
- (ii) até a presente data não houve a subscrição das cotas do Fundo por qualquer investidor, sendo a Administradora a responsável pela deliberação acerca da emissão de cotas do Fundo, bem como pela aprovação de eventuais alterações no Regulamento e contratação de prestadores de serviços do Fundo,

RESOLVE:

1. Alterar a denominação do RADON FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob nº 32.006.821/0001-21, que passará a denominar-se “**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ÁTRIO REIT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**” (“FUNDO”);
2. Aprovar a nova versão do regulamento do **FUNDO**, passando a vigorar, a partir desta data, nos termos do documento constante no Anexo I ao presente instrumento, doravante referido simplesmente como “Regulamento”;
3. Ratificar sua condição de administradora fiduciária do Fundo e prestadora dos serviços de custódia qualificada, tesouraria, escrituração das cotas do Fundo e liquidação dos ativos integrantes da carteira do Fundo, estando devidamente habilitada para tanto junto à CVM;
4. Ratificar a nomeação, como Diretor responsável pela supervisão e acompanhamento do Fundo e pela prestação de informações a ele relativas, inclusive perante a Secretaria da Receita Federal, nos termos da regulamentação pertinente, o Sr. José Alexandre Costa de Freitas, brasileiro, casado, advogado, residente e domiciliado na cidade do Rio de Janeiro,

DOCS - 11138887v1 796200/3 LAE

1



Estado do Rio de Janeiro, com escritório na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, portador da Cédula de Identidade RG nº 78657 OAB/RJ, inscrito no CPF sob o nº 008.991.207-17;

5. Aprovar a primeira emissão de cotas do **FUNDO** para distribuição mediante oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400 de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM nº 400/03”), com as seguintes características: **(a) Quantidade de Cotas Emitidas:** até 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) Cotas; **(b) Preço de Emissão das Cotas:** R\$ 100,00 (cem reais) por Cota; **(c) Valor da Emissão:** até R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais); **(d) Série:** Única; **(e) Forma de Integralização:** todas as cotas da Primeira Emissão serão escriturais e deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional na mesma data de vencimento; **(f) Prazo de Subscrição:** de acordo com o disposto no Artigo 18 Instrução CVM nº 400/03, o prazo máximo para a subscrição de todas as cotas emitidas é de 6 (seis) meses contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição; **(g) Direito de Cotas:** as Cotas terão as características que lhe forem asseguradas no Regulamento; **(h) Registro da Emissão:** a Primeira Emissão será objeto do competente registro junto à CVM, conforme previsto no Artigo 10 da Instrução CVM nº 472/08; **(i) Procedimento da Distribuição:** o líder da distribuição deverá assegurar: I - que o tratamento aos investidores seja justo e equitativo; II - a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e III - que seus representantes de venda recebam previamente exemplar do prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pela própria instituição líder da distribuição. Neste sentido, a presente distribuição pública de cotas será efetuada com observância dos seguintes requisitos: *(i)* serão atendidos quaisquer investidores interessados na subscrição das cotas; e *(ii)* deverá ser observado que somente poderão ser subscritas quantidades mínimas de 10 (dez) cotas, em valor correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais) (“Aplicação Inicial Mínima”), não sendo admitidas cotas fracionárias; **(j) Negociação das Cotas:** as cotas subscritas e integralizadas serão admitidas à negociação secundária no Mercado de Bolsa de Valores administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão; **(l) Distribuição Parcial/Cancelamento da Emissão:** na Primeira Emissão do Fundo será admitida a distribuição parcial das cotas da emissão (“Distribuição Parcial”), de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), correspondente a 300.000 (trezentas mil) cotas (“Montante Mínimo da Oferta”); e **(m) Lote Adicional:** em caso de excesso de demanda, a quantidade de cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, até 240.000 (duzentas e quarenta mil) cotas, correspondentes ao valor total de até R\$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais) (“Lote Adicional”), nos termos do artigo 14, § 2º da Instrução CVM nº 400/03. As cotas do Lote Adicional serão emitidas nas mesmas condições e Preço de Emissão das cotas inicialmente ofertadas. Em razão da possibilidade de distribuição parcial, os Investidores poderão, no ato da aceitação da Oferta, condicionar sua adesão *(i)* à distribuição da totalidade de Cotas; ou *(ii)* à distribuição de uma proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item “*ii*” anterior; deverá indicar o desejo de adquirir: *(a)* as Cotas indicadas no seu Pedido de Reserva e/ou intenção de investimento; ou *(b)* a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta

DOCS - 11138887v1 796200/3 LAE

2



de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Boletim de Subscrição;

6. Submeter à CVM a presente deliberação e requerer o registro de oferta pública das cotas do **FUNDO**, as quais serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

7. Aprovar a contratação, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao **FUNDO**:

a. Gestora: **ÁTRIO GESTORA DE ATIVOS LTDA**, sociedade autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 15.385, de 16 de dezembro de 2016, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iaíá, nº 77, conjunto 31, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.515.907/0001-51 ("Gestora").

b. Empresa de Auditoria: As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

c. Instituição Escrituradora e Custodiante: O **ADMINISTRADOR** desempenhará as atividades de escrituração e custódia das Cotas do **FUNDO**.

d. Coordenador Líder da Primeira Emissão: **EASYNVEST – TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1608, 9º e 14º andares, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.169.875/0001-79, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Coordenador Líder"), que poderá convidar outras instituições para participar da oferta;

e. Consultora de Investimentos: **REIT CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade autorizada pela CVM para o exercício profissional de consultoria de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 9888, de 06 de junho de 2008, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 181, Sala 710, Centro, Rio de Janeiro – RJ CEP 20.040-007, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.604.239/0001-73 ("Consultora de Investimentos").

O presente Instrumento de Primeira Alteração do **FUNDO** deverá ser registrado no 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Sendo assim, assina o presente instrumento em 01 (uma) via, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro, 26 de junho de 2019.

(O final desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue a página de assinaturas.)

DOCS - 11138887v1 796200/3 LAE

3



(Página 1/1 de assinaturas do "Instrumento Particular de Primeira Alteração ao Regulamento do Radon Fundo de Investimento Imobiliário")

Alan Russo Najman *Bianca Galdino Batistela*
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

ALAN RUSSO NAJMAN
Procurador

Bianca Galdino Batistela
Procuradora

Testemunhas:

1. *David da Oliveira Cochochiaroff*

Nome:

CPF: **David da Oliveira Cochochiaroff**
RG: 90.131.823-2
CPF: 105.507.137-73

2. *Miguel Xavier de Brito Martins*

Nome:

CPF: **Miguel Xavier de Brito Martins**
CPF: 168.188.077-40
RG: 23.308.408-6



AVERBADO

A margem do registro nº 1017515
Art. 128 da Lei de Registro Público nº 6.015/73

mf
4º RTD-RJ



ANEXO I
REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ÁTRIO REIT RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS

DO FUNDO



Art. 1º. O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ÁTRIO REIT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**, designado neste regulamento como **FUNDO**, é um fundo de investimento imobiliário constituído nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“**Lei 8.668/93**”), e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“**Instrução CVM 472/08**”), sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

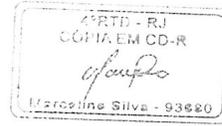
§1º. O **FUNDO** é administrado pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 7446, expedido em 13 de outubro de 2003 (“**ADMINISTRADOR**”). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (<http://www.cvm.gov.br>). e no endereço eletrônico do **ADMINISTRADOR** (<http://www.oliveiratrust.com.br/portal/>).

§2º. As atividades de gestão da carteira do **FUNDO** serão exercidas pela **ÁTRIO GESTORA DE ATIVOS LTDA.**, sociedade autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 15.385, de 15 de dezembro de 2016, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iaiá, 77, conjunto 31, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.515.907/0001-51 (“**Gestora**”).

§3º. As atividades de Consultoria de Investimentos sobre os Ativos Alvo do **FUNDO** serão exercidas pela **REIT CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade autorizada pela CVM para o exercício profissional de consultoria de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 9888, de 06 de junho de 2008, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 181, Sala 710, Centro, Rio de Janeiro – RJ CEP 20040-007, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.604.329/0001.73 (“**Consultora de Investimentos**”).

§4º. O público alvo do **FUNDO** será composto por investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, fundos de investimento, que sejam ou não investidores qualificados, nos termos da regulamentação aplicável.

§4º. Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou das demais normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do **ADMINISTRADOR** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: www.oliveiratrust.com.br.



DO OBJETO

Art. 2º. O **FUNDO** tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários, fundamentalmente, por meio da aquisição dos seguintes ativos, ou de direitos a eles relativos, respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas neste Regulamento: **(a)** Certificados de Recebíveis Imobiliários (“**CRI**”) que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; **(b)** Letras de Crédito Imobiliário (“**LCI**”); **(c)** Letras Hipotecárias (“**LH**”); **(d)** Letras Imobiliárias Garantidas (“**LIG**”); **(e)** Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401 de 29 de dezembro de 2003; **(f)** cotas de outros fundos de investimento imobiliário; e **(g)** demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável (“**Ativos Alvo**”).

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º. Os recursos do Fundo serão aplicados, com a recomendação prévia da Consultora de Investimentos, objetivando proporcionar rendimentos de longo prazo aos Cotistas, observada a seguinte Política de Investimentos:

- I. O **FUNDO** terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que vier a adquirir; e/ou (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar;
- II. Para dar suporte e subsidiar o **ADMINISTRADOR** e/ou a Gestora, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos lastros imobiliários vinculados aos Ativos Alvo e dos demais ativos que possam vir a integrar a carteira do Fundo, nos termos do Artigo 31, II da Instrução CVM nº 472/08, o **FUNDO** contará com a consultoria especializada da **REIT CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade autorizada pela CVM para o exercício profissional de consultoria de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 9888, de 06 de junho de 2008, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 181, Sala 710, Centro, Rio de Janeiro – RJ, CEP 20040-007, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.604.329/0001.73 (“**Consultora de Investimentos**”). A Consultora de Investimentos desempenhará as suas atribuições, conforme disposto neste Regulamento e no Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria e Outras Avenças (“**Contrato de Consultoria de Investimentos**”);
- III. As aquisições e alienações dos Ativos Alvo para compor a carteira do **FUNDO**, deverão ser precedidas de análise conjunta da Consultora de Investimentos e da Gestora, após a avaliação e validação pela Gestora e pela Consultora de Investimentos, a respeito dos referidos Ativos Alvo, devendo, ademais, respeitar a política de investimentos do **FUNDO**, o enquadramento da carteira do **FUNDO** nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável, bem como os seguintes requisitos específicos:



- (a) em relação aos CRI, tais títulos deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e regulamentação vigentes e deverão contar com regime fiduciário devidamente instituído nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Não há exigência de relatório de classificação de risco para os CRI, ou percentual máximo ou mínimo de concentração em determinado segmento.
- (b) em relação aos demais títulos e valores mobiliários, tais títulos e valores mobiliários deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil;
- (c) o **FUNDO** deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável, ressalvando-se, entretanto, que os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos em CRI, e nos demais ativos mencionados no §6º do artigo 45 da ICVM 472.
- IV. Observadas as recomendações da Consultora de Investimentos e da Gestora, bem como respeitadas as disposições deste Regulamento e da regulamentação aplicável, o **ADMINISTRADOR** poderá efetuar as aquisições e alienações de Ativos Alvo, independentemente de prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR** e/ou a Gestora e a Consultora de Investimentos e suas Pessoas Ligadas (conforme definidas abaixo), nos termos do Artigo 25, § 3º deste Regulamento;
- V. Excepcionalmente, e sem prejuízo da presente política de investimentos, o **FUNDO** poderá deter imóveis em todo o território nacional, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência de: (i) renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou (ii) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o **FUNDO**;

Art. 4º. As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas nos seguintes ativos de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo a regulamentação aplicável ("Aplicações Financeiras"):

- I. cotas de fundos de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472;
- II. títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis;
- III. certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a

DOCS - 11138887v1 796200/3 LAE

7



classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País;

IV. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

§ 1º. Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas do **FUNDO**, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida nas Aplicações Financeiras

§ 2º. Caso, a qualquer momento durante a existência do **FUNDO**, a Gestora não encontre Ativos Alvo para investimento pelo **FUNDO**, observada a recomendação da Consultora de Investimentos, poderá distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

§ 3º. As Aplicações Financeiras realizadas no **FUNDO** não contam com garantia do **ADMINISTRADOR**, da Gestora, da Consultora de Investimentos ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do **ADMINISTRADOR** e/ou da **GESTORA** e/ou da Consultora de Investimentos, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Art. 5º. Os Ativos Alvo integrantes da carteira do **FUNDO** serão precificados de acordo com os procedimentos determinados na regulamentação em vigor e de acordo com o manual de precificação de ativos da carteira da **GESTORA**, disponível na página da rede mundial de computadores.

§ único. O valor de aquisição dos Ativos Alvo poderá ser composto por ágio ou deságio, conforme o caso, observadas as condições de mercado.

Art. 6º. Os recursos das emissões de cotas do **FUNDO** serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos e/ou pagamento dos encargos do **FUNDO**.

Art. 7º. Se, para a aquisição de Ativos Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá, tempestivamente, observado o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, emitir novas cotas no montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, nos termos descritos no Artigo 19 deste Regulamento.

Art. 8º. Os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como os recursos advindos da alienação dos Ativos Alvos, poderão ser utilizados para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração, da Taxa de Performance e Taxa de Consultoria do **FUNDO**; b) pagamento de custos administrativos e demais



encargos do **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição dos Ativos Alvo; e c) investimentos ou desinvestimentos em Ativos Alvo.

§ único. Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras e/ou os recursos disponíveis na Reserva de Contingências não sejam suficientes para fazer frente frente aos pagamentos previstos no caput deste Artigo 8º, não obstante o disposto no Artigo 3º, inciso IV, acima, o **ADMINISTRADOR** poderá, excepcionalmente alienar Ativos Alvo ou o **ADMINISTRADOR** poderá promover a emissão de cotas, na forma prevista no Artigo 18 deste Regulamento, para fazer frente às despesas indicadas nos itens “a)” e “b)”, acima, ouvidas previamente a Gestora e a Consultora de Investimentos.

Art. 9º. O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 10. A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**. O **ADMINISTRADOR** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive os de abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação e pela regulamentação aplicáveis em vigor.

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** 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.

§ 2º. O **ADMINISTRADOR** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993 (“Lei nº 8.668/93”), o proprietário fiduciário dos bens adquiridos com os recursos do **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 3º. O **ADMINISTRADOR** poderá, sem prévia anuência dos cotistas e desde que previamente ouvida a Gestora e a Consultora de Investimentos, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

- I. Vender, permutar ou alienar, no todo ou em parte, Ativos Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

 9 



II. Adquirir os Ativos Alvo para o **FUNDO**.

Art. 11. O **ADMINISTRADOR** para o exercício de suas atribuições poderá contratar, às expensas do **FUNDO**:

- I. Instituição responsável pela distribuição de cotas;
- II. Consultorias especializadas, que objetivem dar suporte e subsidiar o **ADMINISTRADOR**, e a Gestora em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários, Ativos Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- III. Empresa especializada para administrar locações, venda, exploração de empreendimentos imobiliários, integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados de empreendimentos análogos a tais ativos, nas hipóteses mencionadas no inciso VI do Artigo 3º deste Regulamento; e
- IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

§ 1º. Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste Artigo poderão ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados, observado, entretanto, que a gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** competirá exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 2º. É vedado ao **ADMINISTRADOR** ou à Gestora o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**. A contratação de partes relacionadas ao **ADMINISTRADOR**, Gestora, e à Consultora de Investimentos do **FUNDO**, para o exercício da função de formador de mercado, deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

Art. 12. O **ADMINISTRADOR** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração de cotas;



- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria independente; e
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** poderá, em nome do **FUNDO**, contratar terceiros devidamente habilitados para a prestação dos serviços acima indicados, conforme autorizado por este Regulamento.

§ 2º. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**.

§ 3º. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de custódia de ativos financeiros e auditoria independente serão considerados despesas do **FUNDO**, nos termos do Artigo 48 deste Regulamento. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos neste Artigo deverão ser pagos com parcela da Taxa de Administração devida ao **ADMINISTRADOR**, observado o quanto disposto no § 2º do Artigo 48 deste Regulamento.

Art. 13. Caberá à Gestora:

- I. avaliação e seleção dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras a serem realizadas pelo Fundo, em conformidade com a política de investimento definida neste Regulamento e com o Contrato de Gestão, representando o **FUNDO**, para todos os fins de direito, para essa finalidade observado, entretanto, que a gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** competirá exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**;
- II. monitorar a carteira de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;
- III. acompanhar as assembleias de investidores dos valores mobiliários investidos pelo **FUNDO** podendo, na forma prevista no artigo 24 deste regulamento a seu exclusivo critério, comparecer às assembleias gerais e exercer o direito de voto decorrente dos Ativos Alvo detidos pelos **FUNDOS**, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto em sua política de exercício de direito de voto em assembleias ("Política de Voto");
- IV. exercer e diligenciar, em nome do **FUNDO**, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos títulos e valores mobiliários que vierem a compor a carteira do **FUNDO**;
- V. fornecer ao **ADMINISTRADOR**, sempre que solicitado, informações, pesquisas, análises



e estudos que tenham fundamentado as decisões eestratégias de investimento e/ou desinvestimento adotadas para o **FUNDO**, bem como toda documentação que evidencie, comprove e justifique as referidas decisões eestratégias, colaborando no esclarecimento de qualquer dúvida que se possa ter com relação às operações realizadas pelo **FUNDO**;

VI. transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestora e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**; e

VII. agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurar-los, judicial ou extrajudicialmente.

§ 1º. A Gestora, 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 estabelecidos neste Regulamento. O **FUNDO**, através do **ADMINISTRADOR** e por este instrumento, constitui a Gestora seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições acima definidas.

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Art. 14. Poderão constar do patrimônio do **FUNDO**, os Ativos Alvo e Aplicações Financeiras.

§ único. Ao término da subscrição e integralização da Primeira Emissão (conforme definido abaixo), o patrimônio do **FUNDO** será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

DAS COTAS

Art. 15. As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º. O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

§ 2º. A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 3º. Não há limite máximo por investidor para aplicação em cotas do **FUNDO**, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os cotistas.

§ 4º. De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer

12



o resgate de suas cotas.

§ 5º. Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão, devendo o **ADMINISTRADOR** tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas do **FUNDO** neste mercado. O **ADMINISTRADOR** fica, nos termos deste Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

§ 6º. O titular de cotas do **FUNDO**:

- I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO** ou do **ADMINISTRADOR**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- III. Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 16. O **ADMINISTRADOR**, com vistas à constituição e início das atividades do **FUNDO**, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas em oferta pública do **FUNDO**, no total de até 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada ("Preço de Emissão"), no montante total de até R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) ("Valor Total da Oferta"), em série única ("Primeira Emissão").

§ 1º. Nos termos do Artigo 14, parágrafo 2º da Instrução CVM 400/03, o Valor Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 240.000 (duzentas e quarenta mil) cotas, a serem emitidas nas mesmas condições e Preço de Emissão das cotas inicialmente ofertadas. por decisão do **ADMINISTRADOR** ("Lote Adicional"), após ouvidas a Gestora e a Consultora de Investimentos.

§ 2º. As cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400/03 e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do **FUNDO**, sob o regime de melhores esforços de colocação ("Primeira Oferta"), mediante competente registro junto à CVM. O prazo máximo para a subscrição das cotas da Primeira Emissão é de 6 (seis) meses contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição.

DOCS - 11138887v1 796200/3 LAE

13



§ 3º. O investimento mínimo inicial do **FUNDO** requerido para cada cotista será de R\$ 1.000,00 (um mil reais), equivalente a 10 (dez) cotas por investidor.

§ 4º. A Primeira Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese da subscrição e integralização da quantidade mínima de 300.000 (trezentas mil) cotas, perfazendo o montante de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (“Montante Mínimo de Oferta” e “Distribuição Parcial”).

§ 5º. Na hipótese de encerramento da Primeira Oferta sem a colocação integral das cotas da Primeira Emissão, mas após a colocação do Montante Mínimo, o **ADMINISTRADOR** realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo ratear entre os subscritores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral da Primeira Oferta, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os recursos financeiros recebidos, na proporção das cotas integralizadas e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos nas Aplicações Financeiras realizadas no período. 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.

§ 6º. Caso não seja atingido o Montante Mínimo até o término do prazo de subscrição das cotas, o **ADMINISTRADOR** deverá proceder à liquidação do **FUNDO**, na forma prevista na legislação vigente, devendo ratear entre os subscritores, os recursos financeiros recebidos, na proporção das cotas integralizadas e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos nas Aplicações Financeiras realizadas no período. 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.

§ 7º. As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições participantes da oferta pública, por meio de assinatura do boletim de subscrição das cotas, mediante o qual cada investidor formalizará a subscrição de suas respectivas cotas e sua adesão ao Regulamento.

§ 8º. O **ADMINISTRADOR** informará à CVM a data da primeira integralização de cotas do fundo no prazo de 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 17. Após a Primeira Emissão, as ofertas públicas de cotas do **FUNDO** deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou na decisão do **ADMINISTRADOR** conforme mencionado no Artigo 18 deste Regulamento, e no boletim de subscrição.

 14 



§ 1º. No ato de subscrição das cotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º. Os pedidos de subscrição somente poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta de cotas do **FUNDO**.

§ 3º. A integralização das cotas do **FUNDO** será feita em moeda corrente nacional, preferencialmente à vista, ressalvadas as hipóteses de emissões de cotas do **FUNDO** em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição.

§ 4º. As importâncias recebidas na integralização de cotas deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do **FUNDO**, sendo obrigatória sua imediata aplicação em Aplicações Financeiras, na forma deste Regulamento.

§ 5º. Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO**, estarão disponíveis ao investidor o exemplar deste Regulamento e do prospecto de distribuição de cotas do **FUNDO** além dos demais documentos da Oferta exigidos na forma da regulamentação aplicável para cada tipo de Oferta, devendo o subscritor declarar estar ciente:

- I. das disposições contidas neste Regulamento e no prospecto de distribuição de cotas do **FUNDO**, especialmente aqueles referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**; e
- II. dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, da Taxa de Administração devida e dos demais valores a serem pagos a título de encargos do **FUNDO**.

§ 6º. As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "pro rata temporis", a partir da data de sua integralização.

Art. 18. Para fins de subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO**, deverá o investidor, seja ele pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor, observar que:

- I. Se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o **FUNDO** passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;
- II. Não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração dos rendimentos distribuídos pelo **FUNDO**, de acordo com o inciso II do parágrafo único do Artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme atualmente vigente, pelo cotista pessoa física desde que cumulativamente sejam observados os seguintes

15



requisitos:

- (i) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo **FUNDO** ou o cotista seja titular de 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 do **FUNDO** sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos tributários mencionados nos incisos I e II deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

§ 2º. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, será aplicável a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) sobre as distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo **FUNDO**. Mais especificamente, na hipótese em que cotista pessoa física venha a deter mais que 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas e integralizadas do **FUNDO** ou venha a receber mais que 10% (dez por cento) dos resultados auferidos pelo **FUNDO** em relação a determinado período de distribuição de resultados, este cotista deixará de gozar do benefício de não tributação das distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo **FUNDO**.

§ 3º. Nos termos do inciso II do Artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, conforme atualmente vigentes, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou amortização total de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de amortização total de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 19. Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão autorizada no Artigo 16 deste Regulamento, o **ADMINISTRADOR** poderá, após ouvidas as recomendações da Gestora e da Consultora de Investimentos, observado o disposto no § único do Artigo 8º acima, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), para atender à política de investimentos do **FUNDO**, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ("Nova Emissão"). A decisão relativa à eventual Nova Emissão de cotas será comunicada aos

16

DOCS - 11138887v1 796200/3 LAE



cotistas formalmente pelo **ADMINISTRADOR**. O comunicado a ser enviado pelo **ADMINISTRADOR** ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotista que seja convocada, a critério do **ADMINISTRADOR**, para dispor sobre a Nova Emissão de cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;
- II. Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis;
- III. Na Nova Emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis;
- IV. As cotas objeto da Nova Emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;
- V. Caso a Nova Emissão seja ofertada por meio de Oferta Pública, nos termos da Instrução CVM 400/03 e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da Nova Emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** com esta Nova Emissão serão rateados entre os subscritores da Nova Emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras do **FUNDO** no período;
- VI. É permitido ao **ADMINISTRADOR**, inclusive por recomendação da Gestora e da Consultora de Investimentos, prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado da Nova Emissão, findo o prazo de distribuição;
- VII. Nas emissões de cotas do **FUNDO** em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais cotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a total integralização das cotas. Em tais emissões, caso o cotista deixe de cumprir as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do Artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b)

17



multa de 10% (dez por cento);

- VIII. Constituído em mora o cotista que não integralizar as cotas subscritas, poderá, ainda, o **ADMINISTRADOR**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o Artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o referido cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas do cotista inadimplente reverterá ao **FUNDO**;
- IX. Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica o **ADMINISTRADOR** autorizado, a prosseguir na execução do valor devido.

§ único. Considera-se Dia Útil qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na bolsa de valores ou mercado de balcão organizado nos quais as cotas do **FUNDO** sejam negociadas.

DA TAXA DE INGRESSO

Art. 20. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas da Primeira Emissão. Poderá ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário, relativamente às Novas Emissões de cotas.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 21. A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o Artigo 49 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º. O **FUNDO** deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O **ADMINISTRADOR** apurará os resultados do **FUNDO** de determinado mês até o último dia útil do mês corrente, e deverá distribuir tal resultado aos cotistas, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO** a que se refere a apuração, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Gestora para reinvestimento em Ativos Alvo ou pelo **ADMINISTRADOR** para composição ou recomposição da Reserva de Contingência abaixo definida, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis. O percentual mínimo aqui mencionado será

18



observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

§ 2º. Farão jus aos rendimentos de que trata o § 1º os titulares de cotas do **FUNDO** no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.]

§ 3º. Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto decorrente do recebimento: (i) dos Ativos Alvo, (ii) oriundos de correção monetária ou juros de aplicações financeiras em ativos de renda fixa. Para fins de atendimento, ao disposto no parágrafo 1º, dos recebimentos do **FUNDO** serão deduzidos o valor do pagamento do preço de aquisição de Ativos Alvo, a Reserva de Contingência a seguir definida, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

§ 4º. O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

Art. 22. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Alvo do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Aplicações Financeiras e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§ único. O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 10% (dez por cento) do valor de mercado total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa nos termos do §1º acima, até que se atinja o limite acima previsto.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

Art. 23. Constituem obrigações e responsabilidades do **ADMINISTRADOR** do **FUNDO**:

- I. Realizar todos os procedimentos de controladoria dos Ativos Alvos (controle e processamento dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**) e de passivo (escrituração de cotas do **FUNDO**);
- II. Selecionar, valendo-se das recomendações da Gestora e da Consultora de Investimentos, os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimentos prevista neste Regulamento;



- III. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo do **ADMINISTRADOR**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do **ADMINISTRADOR**; c) não compõem a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do **ADMINISTRADOR**, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- IV. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente;
- V. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
- VI. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- VII. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- VIII. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- IX. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- X. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- XI. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- XII. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou a suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do **FUNDO**, sendo-lhe vedado valer-se da informação para

20



obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**;

- XIII. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- XIV. Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;
- XV. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso; e
- XVI. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III pelo prazo previsto na regulamentação aplicável.
- XVII. Realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento;
- XVIII. Exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- XIX. abrir e movimentar contas bancárias;
- XX. transigir em nome do **FUNDO**;
- XXI. representar o **FUNDO** em juízo e fora dele;
- XXII. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO**; e
- XXIII. deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento e as diretrizes da Gestora e da Consultora de Investimentos

Art. 24. Observado o disposto no inciso III, artigo 13 deste regulamento, o **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de ativos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 1º. Não obstante o acima definido, o **ADMINISTRADOR** acompanhará, na medida em que for convocado, todas as pautas das referidas assembleias gerais e as levará ao conhecimento da Consultora de Investimentos e da Gestora. Caso a Gestora e/ou a Consultora de Investimentos considere, em função da política de investimentos do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, o **ADMINISTRADOR** poderá outorgar

21



mandato à Consultora de Investimentos para o exercício dos poderes de voto referido no parágrafo anterior, conforme suas atribuições, nos termos deste regulamento.

Art. 25. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, Gestora ou a Consultora de Investimentos dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 1º. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao **ADMINISTRADOR**, à Gestora ou à Consultora de Investimentos.

§ 2º. 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**, da Gestora o eventual gestor, das Consultoras de Investimento ou de pessoas a eles ligadas, se houver;
- 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 eventual gestor, as Consultoras de Investimento ou pessoas a eles ligadas, se houver;
- III. A aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade de devedores do **ADMINISTRADOR**, do eventual gestor ou das Consultoras de Investimento uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. A contratação, pelo **FUNDO**, de pessoas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou ao eventual gestor, 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 eventual gestor, da Consultora de Investimento ou pessoas a eles ligadas, se houver.

§ 3º. Consideram-se pessoas ligadas ("Pessoas Ligadas"):

- I. A sociedade controladora ou sob controle do **ADMINISTRADOR**, da **GESTORA**, da Consultora de Investimentos, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do **ADMINISTRADOR**, **GESTORA** ou Consultora de Investimentos, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da **ADMINISTRADOR**, **GESTORA** ou da Consultora de Investimentos, 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.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 26. O **ADMINISTRADOR** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade **ADMINISTRADOR** de mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

§ 2º. O envio de informações por meio eletrônico previsto no caput dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

§ 3º. Compete ao cotista manter o **ADMINISTRADOR** atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado, isentando o **ADMINISTRADOR** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

DAS VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR

Art. 27. É vedado à **ADMINISTRADOR**, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do **FUNDO**:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos cotistas sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. Aplicar, no exterior, os recursos captados no País;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do Artigo 25 deste Regulamento, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de

23



conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR, GESTORA** ou a Consultora de Investimentos; entre o **FUNDO** e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**; entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;

- IX. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, ressalvada a possibilidade de receber imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**, bem como nas hipóteses previstas no Artigo 3º, VI, deste Regulamento;
- X. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- XI. 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;
- XII. 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**;
- XIII. Praticar qualquer ato de liberalidade;
- XIV. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou neste Regulamento;
- XIV. Usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o fundo, as oportunidades de negócio do fundo;
- XV. Omitir-se no exercício ou proteção de direitos do fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixou de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do fundo;
- XVI. Adquirir bem ou direito que sabe necessário ao fundo, ou que este tencione adquirir; e
- XVII. Tratar de forma não equitativa os cotistas do fundo, a não ser quando os direitos atribuídos a diferentes classes de cotas justificassem tratamento desigual.

§ 1º. A vedação prevista no inciso IX não impede a aquisição, pelo **ADMINISTRADOR**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.



§ 2º. O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DA GESTORA E DE ESCRITURAÇÃO

Art. 28. A remuneração do **ADMINISTRADOR**, em virtude da prestação dos serviços de administração do Fundo corresponderá ao montante equivalente a: **(a)** 0,14% (quatorze centésimos por cento) ao ano, incidentes sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, pagáveis mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), apurado sobre o Patrimônio Líquido no último dia útil de cada mês, devida inicialmente no último dia útil do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas do Fundo e as demais no último dia útil dos meses subsequentes, observando o valor mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV; **(b)** a 0,50% a.a. (cinquenta centésimos por cento) ao ano, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser pago à Gestora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV; **(c)** a R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) por cotista, observado o valor mínimo mensal de R\$ 2.750,00 (dois mil setecentos e cinquenta reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, observado o valor máximo equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, incidentes sobre o Patrimônio Líquido do Fundo ("Taxa de Administração").

§ 1º. A Taxa de Administração será calculada **(i)** sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; ou **(ii)** caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, 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 remuneração, todos a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo.

DA TAXA DE PERFORMANCE

Art. 29. Além da remuneração deduzida da Taxa de Administração que é devida à Gestora, esta fará jus adicionalmente, juntamente com a Consultora de Investimentos, a uma taxa de performance de 20% do que exceder ao retorno acumulado do CDI, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º Dia Útil do 1º mês do semestre subsequente, diretamente pelo **FUNDO**, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas ("Taxa de Performance").



§ Único. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$\text{Valor da Performance} = 0,20 \times \{[\text{Resultado}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Índice de Correção})]\}$$

Onde:

- **VT Performance** = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;
- **Índice de Correção** = Variação da Taxa DI entre a data da primeira integralização de cotas (inclusive) ou a última data de apuração da Taxa de Performance (inclusive) e a data de apropriação da Taxa de Performance (exclusive). Esta taxa não representa e nem deve ser considerada a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;
- **Resultado** = [(PL Contábil) + (Distribuições Atualizadas)];
- **PL Base** = Valor inicial do patrimônio líquido contábil do Fundo utilizado na primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes.
- Resultado conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado} = [(PL \text{ Contábil}) + (Distribuições \text{ Atualizadas})]$$

Onde:

- Distribuições atualizadas: = $\sum \text{Rendimento mês } i * (1 + \text{Índice de Correção mês } n)$

Onde:

- PL Contábil = Valor do patrimônio líquido contábil de fechamento do último dia útil da data de apuração da Taxa de Performance;
- Rendimento mês =

i = Mês de referência

M = Mês referente à primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou o mês da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

N = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.

§ 7º. As datas de apuração da Taxa de Performance correspondem ao último dia dos meses de junho e dezembro.

§ 8º. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do **FUNDO** for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

 26 



§ 9º. Entende-se por “valor da cota” aquele resultante da divisão do valor do patrimônio líquido do **FUNDO** pelo número de cotas do **FUNDO**, apurados, ambos, no encerramento do dia, assim entendido como o horário de fechamento do mercado em que as cotas do **FUNDO** são negociadas.

§ 10º. A Taxa de Performance será dividida entre a Gestora e a Consultora de Investimentos competindo a cada uma, respectivamente, 55,50% (cinquenta e cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) e 44,50% (quarenta e quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento).

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DA GESTORA

Art. 30. O **ADMINISTRADOR**, a Consultora de Investimentos e a Gestora serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM do **ADMINISTRADOR** e/ou da Gestora, ficará o **ADMINISTRADOR** obrigado a:

- I. Convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu sucessor ou o novo gestor, conforme o caso, ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pelo **ADMINISTRADOR**, ainda que após sua renúncia; e
- II. No caso de renúncia ou descredenciamento do **ADMINISTRADOR**, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o **ADMINISTRADOR** não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou descredenciamento.

§ 3º. No caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, 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, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º. Em caso de substituição do **ADMINISTRADOR**, caberá ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II. Em caso de substituição e/ou renúncia da Gestora, caberá ao

27



ADMINISTRADOR praticar todos os atos necessários à gestão regular do **FUNDO**, até ser precedida a nomeação de novo gestor.

§ 5º. Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotista deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º. Para o caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º. Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas 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 bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do **FUNDO** não constitui transferência de propriedade.

§ 9º. A Assembleia Geral de Cotistas que substituir ou destituir o **ADMINISTRADOR** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

Art. 31. 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 do **FUNDO**.

DA CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS

Art. 32. O **FUNDO**, consoante o disposto neste Regulamento e na Instrução CVM nº 472/08, contratará os serviços da Consultora de Investimentos, já qualificada, a quem competirá:

- I. Assessoramento ao **ADMINISTRADOR** e à Gestora em quaisquer questões relativas aos Ativos Alvo, aos empreendimentos imobiliários e aos contratos relacionados aos ativos; e
- II. Orientação ao **ADMINISTRADOR** e à Gestora, quanto à análise do lastro dos Ativos Alvo, quando da negociação para aquisições e alienações de Ativos Alvo, que poderão vir a compor ou que compoñham o patrimônio do **FUNDO**.

§ 1º. As negociações dos Ativos Alvo pelo **FUNDO** deverão ser baseadas em

28



recomendação elaborada pela Consultora de Investimentos.

§ 2º. A Consultora de Investimentos é responsável pelo cumprimento das obrigações que lhe compete nos termos deste Regulamento, e suas atribuições deverão ser tratadas em Contrato de Consultoria de Investimentos celebrado com o **FUNDO** para esta finalidade. A Gestora do **FUNDO** não estará obrigada a acatar as recomendações da Consultora de Investimentos, caso tais recomendações afrontem disposições legais, regulamentares ou decisões tomadas pelos cotistas do **FUNDO**.

Art. 33. Pelos serviços prestados pela Consultora de Investimentos, esta fará jus a uma remuneração, a ela diretamente paga mensalmente pelo **FUNDO**, equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do **FUNDO** ("**Taxa de Consultoria**"), observado o mínimo mensal de R\$ 12.900,00 (doze mil e novecentos reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV na forma e prazo ajustados no Contrato de Consultoria de Investimentos.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 34. Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;
- II. Alteração do regulamento do **FUNDO**, incluindo, mas não se limitando, à alteração da Política de Investimentos do **FUNDO**, tal como previsto no Artigo 3º deste Regulamento;
- III. Destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR**;
- IV. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- V. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VI. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- VII. Alteração do prazo do **FUNDO**;
- VIII. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento e da legislação e normas vigentes;
- IX. Alteração da Taxa de Administração do **ADMINISTRADOR**; e



X. **Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do FUNDO.**

§ 1º. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º. A Assembleia Geral referida no § 1º somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º. A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, (i) da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, (ii) em virtude da atualização dos dados cadastrais do **ADMINISTRADOR** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO** e (iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

Art. 35. Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

- I. 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- II. 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º. A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, eleito conforme Artigo 43 deste Regulamento, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º. A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida ao **ADMINISTRADOR**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

Art. 36. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- II. A convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do

30

DOCS - 11138887v1 796200/3 LAE



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 de Cotistas; e

- III. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 1º. A assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º. O **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- I. Em sua página na rede mundial de computadores;
- II. No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º. O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do Artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º. O percentual de que trata o § 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 6º. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 37. Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado e maioria absoluta previstas neste Regulamento.

§ 1º. Por maioria simples entende-se a maioria de votos dos cotistas presentes na Assembleia Geral ("Maioria Simples"). Por Quórum Qualificado entende-se o voto dos



cotistas conforme definido no § 2º abaixo.

§ 2º. As matérias previstas nos incisos II, III, IV, V, VIII, IX e X do Artigo 34 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem:

- (i) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

§ 3º. Os percentuais de que trata este Artigo 35, caput e § 2º, deverão ser determinados com base no número de cotistas do **FUNDO** indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva assembleia, cabendo ao **ADMINISTRADOR** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 38. Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, observadas as disposições do Artigo 14 e parágrafos deste Regulamento.

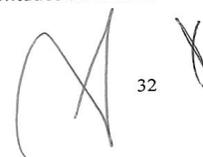
Art. 39. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 40. O **ADMINISTRADOR** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º. O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º. É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao **ADMINISTRADOR** o envio de pedido de procuração de que trata o Artigo 23 da Instrução CVM nº 472/08 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido mencionados no §1º supra, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º. O **ADMINISTRADOR** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.


32



§ 4º. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo **ADMINISTRADOR**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 41. Além de observar os quóruns previstos no Artigo 37 deste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral que tratem da dissolução ou liquidação do **FUNDO**, da amortização das cotas e da renúncia do **ADMINISTRADOR**, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

§ 1º. No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o seu patrimônio será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

§ 2º. No caso de renúncia do **ADMINISTRADOR**, atendidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 472/08, não tendo os cotistas deliberado a escolha do substituto ou pela liquidação do **FUNDO**, caberá ao **ADMINISTRADOR** adotar as providências necessárias, no âmbito do judiciário, para proceder à sua substituição ou liquidação.

§ 3º. O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação. Porém, os recursos provenientes da venda de ativos poderão ser livremente utilizado pelo **FUNDO** para a aquisição de novos Ativos Alvo, sempre que a Gestora e a Consultora entenderem que seja adequado.

§ 4º. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

§ 5º. A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo **ADMINISTRADOR**, às expensas do **FUNDO**, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da Cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da Cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

Art. 42. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo **ADMINISTRADOR** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADOR**, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08.



§ 1º. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 2º. Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- I. O **ADMINISTRADOR**, a Gestora e a Consultora de Investimentos;
- II. Os sócios, diretores e funcionários do **ADMINISTRADOR**, da Gestora e da Consultora de Investimentos;
- III. Empresas ligadas ao **ADMINISTRADOR**, à Gestora e Consultora de Investimentos, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- V. O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- VI. O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§ 3º. Não se aplica a vedação prevista no parágrafo anterior quando:

- I. Os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI;
- II. Houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 43. O **FUNDO** poderá ter até 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral, com prazo de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

- I. Ser cotista do **FUNDO**;
- II. Não exercer cargo ou função no **ADMINISTRADOR**, na Gestora ou na Consultora de Investimentos ou seus respectivos controladores e sociedades por estes diretamente controladas ou coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

(X) 34



- IV. Não ser administrador, gestor ou consultor de investimentos de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º. Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao **ADMINISTRADOR** e aos cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º. A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º. Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição e não farão jus a qualquer remuneração.

§ 4º. A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º. Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e
- II. Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 44. Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

35



- I. Fiscalizar os atos do **ADMINISTRADOR** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas do **ADMINISTRADOR**, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do Artigo 30 da Instrução CVM nº 472/08, 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 **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de cotistas;
 - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;
- VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e
- VIII. Fornecer ao **ADMINISTRADOR** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI deste Artigo.

§ 2º. Os representantes de cotistas podem solicitar ao **ADMINISTRADOR** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

36



§ 3º. Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI deste Artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o **ADMINISTRADOR** proceda à divulgação nos termos dos Artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 45. Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

§ único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 46. Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres do **ADMINISTRADOR** nos termos do Artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

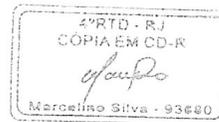
Art. 47. Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Art. 48. Constituem encargos e despesas do **FUNDO**:

- I. Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- III. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;
- IV. Gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII. Honorários de advogados, incluindo a contratação de pareceres jurídicos ou opiniões legais contratadas em favor do **FUNDO** e dos Cotistas, custas e despesas correlatas

37



incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

- VIII. Honorários e despesas relacionadas às atividades de distribuição de cotas;
- IX. Honorários e despesas relacionadas à consultoria especializada prevista no inciso II do Artigo 11 deste Regulamento;
- X. Honorários e despesas relacionadas à consultoria especializada prevista no inciso III do Artigo 11 deste Regulamento;
- XI. Custos com a contratação de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**;
- XII. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do **ADMINISTRADOR** no exercício de suas funções;
- XIII. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XIV. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;
- XV. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XVI. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XVII. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso;
- XVIII. Despesas com o registro de documentos em cartório; e

§ 1º. Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do **FUNDO** correrão por conta do **ADMINISTRADOR**, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 2º. As parcelas da taxa de administração devidas a prestadores de serviço contratados pelo **ADMINISTRADOR** nos termos deste Regulamento, serão pagas diretamente pelo **FUNDO** aos respectivos prestadores de serviços contratados.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 49. O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao **ADMINISTRADOR**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

38



Art. 50. As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do **ADMINISTRADOR**.

§ 2º. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

Art. 51. O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Art. 52. O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

§ 1º. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

§ 2º. A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo **ADMINISTRADOR**, às expensas do **FUNDO**, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da Cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da Cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

Art. 53. O **FUNDO** terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos Assembleia Geral, nos termos do Artigo 30 deste Regulamento.

§ único. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do **FUNDO** será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do **FUNDO**, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo **FUNDO**, observado o disposto na Instrução CVM nº 472.

Art. 54. Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo **FUNDO**, as Cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em

39



Assembleia Geral.

§ 1º. Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do **FUNDO** pelo número de Cotas em circulação.

§ 2º. Caso não seja possível a liquidação do **FUNDO** com a adoção dos procedimentos previstos no § 1º acima, o **ADMINISTRADOR** deverá promover, às expensas do **FUNDO**, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

Art. 55. Nas hipóteses de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

§ único. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto aos valores das amortizações terem sido efetuadas ou não em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Art. 56. Após a amortização total das cotas do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM (A) no prazo de até 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (a) termo de encerramento firmado pelo **ADMINISTRADOR** em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do **FUNDO**; e (B) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio de **FUNDO** a que se refere o Artigo 50 da Instrução CVM nº 472, acompanhada do relatório do auditor independente.

DO FORO

Art. 57. Fica eleito o foro da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 26 de junho de 2019.



OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A na qualidade
de **ADMINISTRADOR** do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII ÁTRIO REIT**
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

ALAN RUSSO NAJMAN
Procurador
DOCS - 11138887v1 796200/3 LAE

Bianca Galdino Batista
Procuradora



ANEXO III

INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO, QUE DELIBEROU
A ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4ºRTD-RJ - 1026802

Emit: 7/11/Distrib: 20/99/Lei: 111/06 4.43

TJ: 17.794.16281/3.55

Def: 4.43/iss: 4.84 / Total: 127.13

PARÂM: Vies: 1 / Nome(s): 1 / Pg: 6

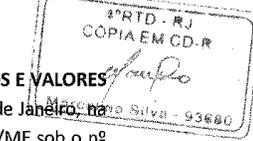
Elo: N / Averb: S / Dillo:

Data: 13/09/2019



INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ÁTRIO REIT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Pelo presente instrumento particular, a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 7.446, expedido em 13 de outubro de 2003, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora (“**ADMINISTRADOR**”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ÁTRIO REIT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS** (“**FUNDO**”).



CONSIDERANDO QUE:

(i) o Administrador, por ato particular devidamente registrado em 05.11.2018 no 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1.017.515 (“Instrumento Particular de Constituição”), deliberou (a) constituir o Fundo, sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31.10.2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), e (b) aprovar o regulamento do Fundo;

(ii) por meio do *Instrumento Particular de Primeira Alteração ao Regulamento do Randon Fundo de Investimento Imobiliários*, datado de 26 de junho de 2019 e devidamente averbado na mesma data sob nº 1025097, com o novo Regulamento averbado em 26 de junho de 2019, sob nº 1025098 no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica do Rio de Janeiro/RJ (“Aditamento ao Regulamento”), foi aprovada a realização da Primeira Emissão de Cotas do Fundo e da Oferta Pública das Cotas, bem como o novo “Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Átrio Reit Recebíveis Imobiliários”, refletindo a alteração da denominação social de Radon - Fundo de Investimento Imobiliário para Fundo de Investimento Imobiliário Átrio Reit Recebíveis Imobiliários (“Regulamento”);

(iii) até a presente data não houve a subscrição das cotas do Fundo por qualquer investidor, sendo o Administrador o responsável pela deliberação acerca da emissão de cotas do Fundo, bem como pela aprovação de eventuais alterações no Regulamento,

RESOLVE:

1. Alterar o parágrafo único do artigo 8º do Regulamento que passa a vigorar com a seguinte redação:

“§ único. Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras e/ou os recursos disponíveis na Reserva de Contingências não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no caput deste Artigo 8º, não obstante o disposto no Artigo 3º, inciso IV, acima, o **ADMINISTRADOR** poderá, excepcionalmente alienar Ativos Alvo ou o **ADMINISTRADOR** poderá

 1
DOCS - 11228524v3



promover a emissão de cotas, na forma prevista no Artigo 19 deste Regulamento, para fazer frente às despesas indicadas nos itens “a)” e “b)”, acima, ouvidas previamente a Gestora e a Consultora de Investimentos.”

2. Alterar o inciso III do artigo 11 do Regulamento, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“III. Empresa especializada para administrar locações, venda, exploração de empreendimentos imobiliários, integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados de empreendimentos análogos a tais ativos, nas hipóteses mencionadas no inciso V do Artigo 3º deste Regulamento; e”

3. Alterar o § 2º do artigo 11 do Regulamento, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“§ 2º. É vedado ao **ADMINISTRADOR**, à Gestora e à Consultora de Investimentos o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**. A contratação de partes relacionadas ao **ADMINISTRADOR**, Gestora, e à Consultora de Investimentos do **FUNDO**, para o exercício da função de formador de mercado, deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.”

4. Alterar o artigo 17 do Regulamento, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 17. Após a Primeira Emissão, as ofertas públicas de cotas do **FUNDO** deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou na decisão do **ADMINISTRADOR** conforme mencionado no Artigo 19 deste Regulamento, e no boletim de subscrição.”

5. Alterar o § 1º do artigo 17 do Regulamento, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“§ 1º. No ato de subscrição das cotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas, conforme os prazos e procedimentos operacionais disponibilizados pela B3.”

6. Alterar o inciso II do artigo 19 do Regulamento, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“II. Aqueles que forem cotistas do Fundo, na data da publicação do respectivo anúncio de início da distribuição da Nova Emissão, fica assegurado, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3;”

7. Alterar os §§ 1º e 2º do artigo 21 do Regulamento, que passarão a vigorar com a seguinte

2

DOCS - 11228524v3



redação:

“§ 1º. O **FUNDO** deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O **ADMINISTRADOR** apurará os resultados do **FUNDO** de determinado mês até o último dia útil do mês corrente, e deverá distribuir tal resultado aos cotistas, mensalmente, no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO** a que se refere a apuração, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Gestora para reinvestimento em Ativos Alvo ou pelo **ADMINISTRADOR** para composição ou recomposição da Reserva de Contingência abaixo definida, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis. O percentual mínimo aqui mencionado será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

§ 2º. Farão jus aos rendimentos de que trata o § 1º os titulares de cotas do **FUNDO** no último Dia Útil do mês anterior à data de distribuição de rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.”

8. Alterar o inciso IV do artigo 23 do Regulamento, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“IV. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos do arts. 29 e 31 da ICVM 472;”

9. Alterar o inciso XXIII do artigo 23 do Regulamento, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 23. Constituem obrigações e responsabilidades do **ADMINISTRADOR** do **FUNDO**:

...

XXIII. deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento e as diretrizes do **ADMINISTRADOR**.”

10. Alterar o inciso IX artigo 27 do Regulamento, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“IX. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, ressalvada a possibilidade de receber imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do

 3
DOCS - 11228524v3



FUNDO, bem como nas hipóteses previstas no Artigo 3º, V, deste Regulamento;

11. Alterar o § 4º do artigo 34 do Regulamento, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“§ 4º. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, (i) da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, (ii) em virtude da atualização dos dados cadastrais do **ADMINISTRADOR** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, e (iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.”

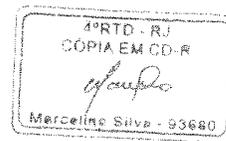
12. Alterar o inciso VII do artigo 48 do Regulamento; excluir o inciso VIII do artigo 48 do Regulamento; e alterar o inciso X do artigo 48 do Regulamento; bem como realizar a consequente renumeração dos incisos, passando o referido artigo a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 48. Constituem encargos e despesas do **FUNDO**:

- I. Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- III. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;
- IV. Gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. Honorários e despesas relacionadas à consultoria especializada prevista no inciso II do Artigo 11 deste Regulamento;


DOCS - 11228524v3

4



- IX. Honorários e despesas relacionadas à empresa especializada prevista no inciso III do Artigo 11 deste Regulamento;
- X. Custos com a contratação de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**;
- XI. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do **ADMINISTRADOR** no exercício de suas funções;
- XII. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XIII. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;
- XIV. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XV. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XVI. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso; e
- XVII. Despesas com o registro de documentos em cartório.

§ 1º. Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do **FUNDO** correrão por conta do **ADMINISTRADOR**, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 2º. As parcelas da taxa de administração devidas a prestadores de serviço contratados pelo **ADMINISTRADOR** nos termos deste Regulamento, serão pagas diretamente pelo **FUNDO** aos respectivos prestadores de serviços contratados.”

O presente Instrumento de Segunda Alteração do **FUNDO** deverá ser registrado no 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Sendo assim, assina o presente instrumento em 01 (uma) via, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro, 07 de agosto de 2019.

(O final desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue a página de assinaturas.)

5

DOCS - 11228524v3



(Página 1/1 de assinaturas do "Instrumento Particular de Segunda Alteração ao Regulamento do Randon Fundo de Investimento Imobiliário")

[Handwritten signatures]
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

ALAN RUSSO NAJMAN
Procurador

PAULO HENRIQUE AMARAL SA
Procurador

Testemunhas:

1. *[Signature]*
Nome: Marco Aurélio Serejo Cypriano
CPF: 143.569.957-24
RG 25.470.998-4

2. *[Signature]*
Nome: Miguel Xavier de Brito Martins
CPF: 124.124.124-46
RG: 23.306.408-6



AVERBADO
margem do registro nº 1025087
Art. 128 da Lei de Registro Público nº 6.015/73
4º RTD-RJ



Req. Modelo Único

Ilmo. (a) Sr.(a) Oficial(a) de Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro

NOME: Adriana José do Nascimento TELS.: (21)3514-0000

ENDEREÇO: Avenida das Américas nº 3434 - Bloco:07 - Sala:201 -

BAIRRO: Barra da Tijuca, CIDADE: R.J, Email: _____

IDENTIDADE n.º: 13.230.552-5, expedida pelo: Detran, CPF: _____

Solicita a V. S. que se digne proceder ao registro do documento em anexo, conforme os itens abaixo assinalados:

1. Ciente de que as reproduções do mesmo poderão ter baixa qualidade de imagem:
- Considerando-se que o documento apresentado, ou seu anexo, é pouco legível.
 - Devido ao mau estado de conservação do documento.
2. Mesmo considerando o estado que se encontra, ou seja: _____
3. Sem os documentos anexos que são mencionados no documento apresentado.
4. Proceder ao registro do documento, sem a notificação do interessado, prevista no Art. 160, da Lei 6.015 de 31/12/73.
5. A Carta de Notificação deverá ser entregue somente às seguintes partes: _____
6. Sendo o (s) endereço (s) do (s) notificado (s) para a realização da (s) diligência (s): _____
7. Ciente de que a Notificação será remetida via postal, por ser o seu destino fora da comarca.
8. Registro apenas para efeito de Conservação e Perpetuidade, nos termos do Inciso VII, do Artigo 127, da Lei 6.015 de 31/12/73.
9. O abaixo assinado requer o registro do documento: _____, por ser de seu interesse, estando ciente de que o mesmo deverá ser registrado também no (a) _____.
10. Sem número anterior para averbar. Documento principal não está registrado ou está registrado em RTD de outra cidade.
11. Declaro sob as penas da Lei (Art. 130 / Lei 6.015), que a parte, seu representante legal ou procurador: _____ é domiciliado na comarca: _____.
12. Solicito o direcionamento do documento em anexo para o ___º RTD, por ser de meu interesse, conforme a decisão do CNJ no PCA 0005108-54.2011.2.00.0000.
13. Providenciar a competente averbação à margem do registro anterior, processado no 4º RTD, sob o número de protocolo 1022097.
14. Trata-se de Modelo de Documento, Contrato Padrão ou Projeto com o seguinte título: _____
15. Ciente que o documento, ora anexo, somente surtirá efeitos jurídicos se for objeto de registro apartado, averbado ao documento principal.
16. Ciente que a assinatura do credor está com baixa qualidade de imagem por ser chancela.
17. Ciente que a via apresentada para registro é a "**NÃO NEGOCIÁVEL**".

Rio de Janeiro, 12 de 08 de 2019.

[Assinatura]

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO I
REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ÁTRIO REIT RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS



DO FUNDO

Art. 1º. O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ÁTRIO REIT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**, designado neste regulamento como **FUNDO**, é um fundo de investimento imobiliário constituído nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“**Lei 8.668/93**”), e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“**Instrução CVM 472/08**”), sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§1º. O **FUNDO** é administrado pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 7446, expedido em 13 de outubro de 2003 (“**ADMINISTRADOR**”). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (<http://www.cvm.gov.br>) e no endereço eletrônico do **ADMINISTRADOR** (<http://www.oliveiratrust.com.br/portal/>).

§2º. As atividades de gestão da carteira do **FUNDO** serão exercidas pela **ÁTRIO GESTORA DE ATIVOS LTDA.**, sociedade autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 15.385, de 15 de dezembro de 2016, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iaiá, 77, conjunto 31, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.515.907/0001-51 (“**Gestora**”).

§3º. As atividades de Consultoria de Investimentos sobre os Ativos Alvo do **FUNDO** serão exercidas pela **REIT CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade autorizada pela CVM para o exercício profissional de consultoria de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 9888, de 06 de junho de 2008, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 181, Sala 710, Centro, Rio de Janeiro – RJ CEP 20040-007, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.604.329/0001.73 (“**Consultora de Investimentos**”).

§4º. O público alvo do **FUNDO** será composto por investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, fundos de investimento, que sejam ou não investidores qualificados, nos termos da regulamentação aplicável.

§4º. Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou das demais normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do **ADMINISTRADOR** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: www.oliveiratrust.com.br.


DOCS - 11228524v3



DO OBJETO

Art. 2º. O **FUNDO** tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários, fundamentalmente, por meio da aquisição dos seguintes ativos, ou de direitos a eles relativos, respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas neste Regulamento: **(a)** Certificados de Recebíveis Imobiliários (“**CRI**”) que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; **(b)** Letras de Crédito Imobiliário (“**LCI**”); **(c)** Letras Hipotecárias (“**LH**”); **(d)** Letras Imobiliárias Garantidas (“**LIG**”); **(e)** Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401 de 29 de dezembro de 2003; **(f)** cotas de outros fundos de investimento imobiliário; e **(g)** demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável (“**Ativos Alvo**”).

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º. Os recursos do Fundo serão aplicados, com a recomendação prévia da Consultora de Investimentos, objetivando proporcionar rendimentos de longo prazo aos Cotistas, observada a seguinte Política de Investimentos:

- I. O **FUNDO** terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que vier a adquirir; e/ou (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar;
- II. Para dar suporte e subsidiar o **ADMINISTRADOR** e/ou a Gestora, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos lastros imobiliários vinculados aos Ativos Alvo e dos demais ativos que possam vir a integrar a carteira do Fundo, nos termos do Artigo 31, II da Instrução CVM nº 472/08, o **FUNDO** contará com a consultoria especializada da **REIT CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade autorizada pela CVM para o exercício profissional de consultoria de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 9888, de 06 de junho de 2008, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 181, Sala 710, Centro, Rio de Janeiro – RJ, CEP 20040-007, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.604.329/0001.73 (“**Consultora de Investimentos**”). A Consultora de Investimentos desempenhará as suas atribuições, conforme disposto neste Regulamento e no Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria e Outras Avenças (“**Contrato de Consultoria de Investimentos**”);
- III. As aquisições e alienações dos Ativos Alvo para compor a carteira do **FUNDO**, deverão ser precedidas de análise conjunta da Consultora de Investimentos e da Gestora, após a avaliação e validação pela Gestora e pela Consultora de Investimentos, a respeito dos referidos Ativos Alvo, devendo, ademais, respeitar a política de investimentos do **FUNDO**, o enquadramento da carteira do **FUNDO** nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável, bem como os seguintes requisitos específicos:

8

DOCS - 11228524v3



(a) em relação aos CRI, tais títulos deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e regulamentação vigentes e deverão contar com regime fiduciário devidamente instituído nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Não há exigência de relatório de classificação de risco para os CRI, ou percentual máximo ou mínimo de concentração em determinado segmento.

(b) em relação aos demais títulos e valores mobiliários, tais títulos e valores mobiliários deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil;

(c) o **FUNDO** deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável, ressalvando-se, entretanto, que os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos em CRI, e nos demais ativos mencionados no §6º do artigo 45 da ICVM 472.

- IV. Observadas as recomendações da Consultora de Investimentos e da Gestora, bem como respeitadas as disposições deste Regulamento e da regulamentação aplicável, o **ADMINISTRADOR** poderá efetuar as aquisições e alienações de Ativos Alvo, independentemente de prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR** e/ou a Gestora e a Consultora de Investimentos e suas Pessoas Ligadas (conforme definidas abaixo), nos termos do Artigo 25, § 3º deste Regulamento;
- V. Excepcionalmente, e sem prejuízo da presente política de investimentos, o **FUNDO** poderá deter imóveis em todo o território nacional, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência de: (i) renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou (ii) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o **FUNDO**;

Art. 4º. As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas nos seguintes ativos de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo a regulamentação aplicável ("Aplicações Financeiras"):

I. cotas de fundos de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472;

II. títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis;

III. certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências



Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País;

IV. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

§ 1º. Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas do **FUNDO**, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida nas Aplicações Financeiras

§ 2º. Caso, a qualquer momento durante a existência do **FUNDO**, a Gestora não encontre Ativos Alvo para investimento pelo **FUNDO**, observada a recomendação da Consultora de Investimentos, poderá distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

§ 3º. As Aplicações Financeiras realizadas no **FUNDO** não contam com garantia do **ADMINISTRADOR**, da Gestora, da Consultora de Investimentos ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do **ADMINISTRADOR** e/ou da **GESTORA** e/ou da Consultora de Investimentos, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Art. 5º. Os Ativos Alvo integrantes da carteira do **FUNDO** serão precificados de acordo com os procedimentos determinados na regulamentação em vigor e de acordo com o manual de precificação de ativos da carteira da **GESTORA**, disponível na página da rede mundial de computadores.

§ único. O valor de aquisição dos Ativos Alvo poderá ser composto por ágio ou deságio, conforme o caso, observadas as condições de mercado.

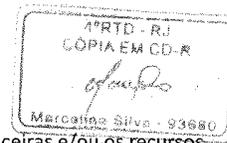
Art. 6º. Os recursos das emissões de cotas do **FUNDO** serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos e/ou pagamento dos encargos do **FUNDO**.

Art. 7º. Se, para a aquisição de Ativos Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá, tempestivamente, observado o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, emitir novas cotas no montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, nos termos descritos no Artigo 19 deste Regulamento.

Art. 8º. Os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como os recursos advindos da alienação dos Ativos Alvos, poderão ser utilizados para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração, da Taxa de Performance e Taxa de Consultoria do **FUNDO**; b) pagamento de custos administrativos e demais encargos do **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição dos Ativos Alvo; e c) investimentos ou desinvestimentos em Ativos Alvo.

10

DOCS - 11228524v3



§ único. Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras e/ou os recursos disponíveis na Reserva de Contingências não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no caput deste Artigo 8º, não obstante o disposto no Artigo 3º, inciso IV, acima, o **ADMINISTRADOR** poderá, excepcionalmente alienar Ativos Alvo ou o **ADMINISTRADOR** poderá promover a emissão de cotas, na forma prevista no Artigo 19 deste Regulamento, para fazer frente às despesas indicadas nos itens "a)" e "b)", acima, ouvidas previamente a Gestora e a Consultora de Investimentos.

Art. 9º. O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 10. A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**. O **ADMINISTRADOR** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive os de abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação e pela regulamentação aplicáveis em vigor.

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** 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.

§ 2º. O **ADMINISTRADOR** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993 ("Lei nº 8.668/93"), o proprietário fiduciário dos bens adquiridos com os recursos do **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 3º. O **ADMINISTRADOR** poderá, sem prévia anuência dos cotistas e desde que previamente ouvida a Gestora e a Consultora de Investimentos, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

- I. Vender, permutar ou alienar, no todo ou em parte, Ativos Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- II. Adquirir os Ativos Alvo para o **FUNDO**.

Art. 11. O **ADMINISTRADOR** para o exercício de suas atribuições poderá contratar, às

expensas do **FUNDO**:

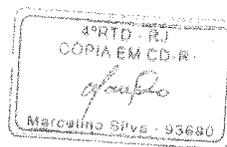
- I. Instituição responsável pela distribuição de cotas;
- II. Consultorias especializadas, que objetivem dar suporte e subsidiar o **ADMINISTRADOR**, e a Gestora em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários, Ativos Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- III. Empresa especializada para administrar locações, venda, exploração de empreendimentos imobiliários, integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados de empreendimentos análogos a tais ativos, nas hipóteses mencionadas no inciso V do Artigo 3º deste Regulamento; e
- IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

§ 1º. Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste Artigo poderão ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados, observado, entretanto, que a gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** competirá exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 2º. É vedado ao **ADMINISTRADOR**, à Gestora e à Consultora de Investimentos o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**. A contratação de partes relacionadas ao **ADMINISTRADOR**, Gestora, e à Consultora de Investimentos do **FUNDO**, para o exercício da função de formador de mercado, deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

Art. 12. O **ADMINISTRADOR** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração de cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria independente; e
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.



12

DOCS - 11228524v3



§ 1º. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** poderá, em nome do **FUNDO**, contratar terceiros devidamente habilitados para a prestação dos serviços acima indicados, conforme autorizado por este Regulamento.

§ 2º. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**.

§ 3º. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de custódia de ativos financeiros e auditoria independente serão considerados despesas do **FUNDO**, nos termos do Artigo 48 deste Regulamento. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos neste Artigo deverão ser pagos com parcela da Taxa de Administração devida ao **ADMINISTRADOR**, observado o quanto disposto no § 2º do Artigo 48 deste Regulamento.

Art. 13. Caberá à Gestora:

I. avaliação e seleção dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras a serem realizadas pelo Fundo, em conformidade com a política de investimento definida neste Regulamento e com o Contrato de Gestão, representando o **FUNDO**, para todos os fins de direito, para essa finalidade observado, entretanto, que a gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** competirá exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**;

II. monitorar a carteira de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;

III. acompanhar as assembleias de investidores dos valores mobiliários investidos pelo **FUNDO** podendo, na forma prevista no artigo 24 deste regulamento a seu exclusivo critério, comparecer às assembleias gerais e exercer o direito de voto decorrente dos Ativos Alvo detidos pelos **FUNDOS**, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto em sua política de exercício de direito de voto em assembleias ("Política de Voto");

IV. exercer e diligenciar, em nome do **FUNDO**, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos títulos e valores mobiliários que vierem a compor a carteira do **FUNDO**;

V. fornecer ao **ADMINISTRADOR**, sempre que solicitado, informações, pesquisas, análises e estudos que tenham fundamentado as decisões e estratégias de investimento e/ou desinvestimento adotadas para o **FUNDO**, bem como toda documentação que evidencie, comprove e justifique as referidas decisões e estratégias, colaborando no esclarecimento de qualquer dúvida que se possa ter com relação às operações realizadas pelo **FUNDO**;

VI. transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de

13
DOCS - 11228524v3



sua condição de Gestora e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**; e

VII. agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente.

§ 1º. A Gestora, 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 estabelecidos neste Regulamento. O **FUNDO**, através do **ADMINISTRADOR** e por este instrumento, constitui a Gestora seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições acima definidas.

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Art. 14. Poderão constar do patrimônio do **FUNDO**, os Ativos Alvo e Aplicações Financeiras.

§ único. Ao término da subscrição e integralização da Primeira Emissão (conforme definido abaixo), o patrimônio do **FUNDO** será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

DAS COTAS

Art. 15. As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º. O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

§ 2º. A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 3º. Não há limite máximo por investidor para aplicação em cotas do **FUNDO**, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os cotistas.

§ 4º. De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 5º. Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão, devendo o **ADMINISTRADOR** tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das

14

DOCS - 11228524v3



cotas do **FUNDO** neste mercado. O **ADMINISTRADOR** fica, nos termos deste Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

§ 6º. O titular de cotas do **FUNDO**:

- I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO** ou do **ADMINISTRADOR**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- III. Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 16. O **ADMINISTRADOR**, com vistas à constituição e início das atividades do **FUNDO**, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas em oferta pública do **FUNDO**, no total de até 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada ("Preço de Emissão"), no montante total de até R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) ("Valor Total da Oferta"), em série única ("Primeira Emissão").

§ 1º. Nos termos do Artigo 14, parágrafo 2º da Instrução CVM 400/03, o Valor Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 240.000 (duzentas e quarenta mil) cotas, a serem emitidas nas mesmas condições e Preço de Emissão das cotas inicialmente ofertadas, por decisão do **ADMINISTRADOR** ("Lote Adicional"), após ouvidas a Gestora e a Consultora de Investimentos.

§ 2º. As cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400/03 e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do **FUNDO**, sob o regime de melhores esforços de colocação ("Primeira Oferta"), mediante competente registro junto à CVM, O prazo máximo para a subscrição das cotas da Primeira Emissão é de 6 (seis) meses contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição.

§ 3º. O investimento mínimo inicial do **FUNDO** requerido para cada cotista será de R\$ 1.000,00 (um mil reais), equivalente a 10 (dez) cotas por investidor.

§ 4º. A Primeira Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese da subscrição e integralização da quantidade mínima de 300.000 (trezentas mil) cotas, perfazendo o montante de R\$ 30.000.000,00

15

DOCS - 11228524v3



(trinta milhões de reais) (“Montante Mínimo de Oferta” e “Distribuição Parcial”).

§ 5º. Na hipótese de encerramento da Primeira Oferta sem a colocação integral das cotas da Primeira Emissão, mas após a colocação do Montante Mínimo, o **ADMINISTRADOR** realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo ratear entre os subscritores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral da Primeira Oferta, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os recursos financeiros recebidos, na proporção das cotas integralizadas e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos nas Aplicações Financeiras realizadas no período. 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.

§ 6º. Caso não seja atingido o Montante Mínimo até o término do prazo de subscrição das cotas, o **ADMINISTRADOR** deverá proceder à liquidação do **FUNDO**, na forma prevista na legislação vigente, devendo ratear entre os subscritores, os recursos financeiros recebidos, na proporção das cotas integralizadas e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos nas Aplicações Financeiras realizadas no período. 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.

§ 7º. As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições participantes da oferta pública, por meio de assinatura do boletim de subscrição das cotas, mediante o qual cada investidor formalizará a subscrição de suas respectivas cotas e sua adesão ao Regulamento.

§ 8º. O **ADMINISTRADOR** informará à CVM a data da primeira integralização de cotas do fundo no prazo de 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 17. Após a Primeira Emissão, as ofertas públicas de cotas do **FUNDO** deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou na decisão do **ADMINISTRADOR** conforme mencionado no Artigo 19 deste Regulamento, e no boletim de subscrição.

§ 1º. No ato de subscrição das cotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas, conforme os prazos e procedimentos operacionais disponibilizados pela B3.

§ 2º. Os pedidos de subscrição somente poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta de cotas do **FUNDO**.

§ 3º. A integralização das cotas do **FUNDO** será feita em moeda corrente nacional,

16
DOCS - 11228524v3



preferencialmente à vista, ressalvadas as hipóteses de emissões de cotas do **FUNDO em que for** permitida a integralização em data posterior à subscrição.

§ 4º. As importâncias recebidas na integralização de cotas deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do **FUNDO**, sendo obrigatória sua imediata aplicação em Aplicações Financeiras, na forma deste Regulamento.

§ 5º. Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO**, estarão disponíveis ao investidor o exemplar deste Regulamento e do prospecto de distribuição de cotas do **FUNDO** além dos demais documentos da Oferta exigidos na forma da regulamentação aplicável para cada tipo de Oferta, devendo o subscritor declarar estar ciente:

- I. das disposições contidas neste Regulamento e no prospecto de distribuição de cotas do **FUNDO**, especialmente aqueles referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**; e
- II. dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, da Taxa de Administração devida e dos demais valores a serem pagos a título de encargos do **FUNDO**.

§ 6º. As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "*pro rata temporis*", a partir da data de sua integralização.

Art. 18. Para fins de subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO**, deverá o investidor, seja ele pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor, observar que:

- I. Se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o **FUNDO** passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;
- II. Não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração dos rendimentos distribuídos pelo **FUNDO**, de acordo com o inciso II do parágrafo único do Artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme atualmente vigente, pelo cotista pessoa física desde que cumulativamente sejam observados os seguintes requisitos:
 - (i) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo **FUNDO** ou o cotista seja titular de 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

17

DOCS - 11228524v3



- (iii) as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos tributários mencionados nos incisos I e II deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

§ 2º. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, será aplicável a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) sobre as distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo **FUNDO**. Mais especificamente, na hipótese em que cotista pessoa física venha a deter mais que 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas e integralizadas do **FUNDO** ou venha a receber mais que 10% (dez por cento) dos resultados auferidos pelo **FUNDO** em relação a determinado período de distribuição de resultados, este cotista deixará de gozar do benefício de não tributação das distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo **FUNDO**.

§ 3º. Nos termos do inciso II do Artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, conforme atualmente vigentes, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou amortização total de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de amortização total de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

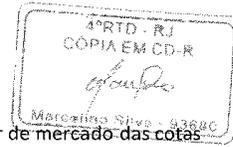
DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 19. Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão autorizada no Artigo 16 deste Regulamento, o **ADMINISTRADOR** poderá, após ouvidas as recomendações da Gestora e da Consultora de Investimentos, observado o disposto no § único do Artigo 8º acima, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), para atender à política de investimentos do **FUNDO**, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ("**Nova Emissão**"). A decisão relativa à eventual Nova Emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pelo **ADMINISTRADOR**. O comunicado a ser enviado pelo **ADMINISTRADOR** ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotista que seja convocada, a critério do **ADMINISTRADOR**, para dispor sobre a Nova Emissão de cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas e (ii) as

18

DOCS - 11228524v3



perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;

- II. Aqueles que forem cotistas do Fundo, na data da publicação do respectivo anúncio de início da distribuição da Nova Emissão, fica assegurado, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3;
- III. Na Nova Emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis;
- IV. As cotas objeto da Nova Emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;
- V. Caso a Nova Emissão seja ofertada por meio de Oferta Pública, nos termos da Instrução CVM 400/03 e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da Nova Emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** com esta Nova Emissão serão rateados entre os subscritores da Nova Emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras do **FUNDO** no período;
- VI. É permitido ao **ADMINISTRADOR**, inclusive por recomendação da Gestora e da Consultora de Investimentos, prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado da Nova Emissão, findo o prazo de distribuição;
- VII. Nas emissões de cotas do **FUNDO** em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais cotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a total integralização das cotas. Em tais emissões, caso o cotista deixe de cumprir as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do Artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento);
- VIII. Constituído em mora o cotista que não integralizar as cotas subscritas, poderá, ainda, o **ADMINISTRADOR**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o Artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o referido cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas do cotista inadimplente reverterá ao **FUNDO**;

19

DOCS - 11228524v3



- IX. Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica o **ADMINISTRADOR** autorizado, a prosseguir na execução do valor devido.

§ único. Considera-se Dia Útil qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na bolsa de valores ou mercado de balcão organizado nos quais as cotas do **FUNDO** sejam negociadas.

DA TAXA DE INGRESSO

Art. 20. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas da Primeira Emissão. Poderá ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário, relativamente às Novas Emissões de cotas.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 21. A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o Artigo 49 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º. O **FUNDO** deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O **ADMINISTRADOR** apurará os resultados do **FUNDO** de determinado mês até o último dia útil do mês corrente, e deverá distribuir tal resultado aos cotistas, mensalmente, no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO** a que se refere a apuração, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Gestora para reinvestimento em Ativos Alvo ou pelo **ADMINISTRADOR** para composição ou recomposição da Reserva de Contingência abaixo definida, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis. O percentual mínimo aqui mencionado será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

§ 2º. Farão jus aos rendimentos de que trata o § 1º os titulares de cotas do **FUNDO** no último Dia Útil do mês anterior à data de distribuição de rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

§ 3º. Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto decorrente do recebimento: (i) dos Ativos Alvo, (ii) oriundos de correção monetária ou juros de aplicações financeiras em ativos de renda fixa. Para fins de atendimento, ao disposto no parágrafo 1º, dos recebimentos do

20

DOCS - 11228524v3



FUNDO serão deduzidos o valor do pagamento do preço de aquisição de Ativos Alvo, a Reserva de Contingência a seguir definida, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

§ 4º. O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

Art. 22. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Alvo do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Aplicações Financeiras e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§ Único. O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 10% (dez por cento) do valor de mercado total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa nos termos do §1º acima, até que se atinja o limite acima previsto.

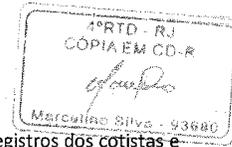
DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

Art. 23. Constituem obrigações e responsabilidades do **ADMINISTRADOR** do **FUNDO**:

- I. Realizar todos os procedimentos de controladoria dos Ativos Alvos (controle e processamento dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**) e de passivo (escrituração de cotas do **FUNDO**);
- II. Selecionar, valendo-se das recomendações da Gestora e da Consultora de Investimentos, os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimentos prevista neste Regulamento;
- III. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo do **ADMINISTRADOR**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do **ADMINISTRADOR**; c) não compõem a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do **ADMINISTRADOR**, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

21 

DOCS - 11228524v3



- IV. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do FUNDO; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos do artigos 29 e 31 da ICVM 472;
- V. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO;
- VI. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;
- VII. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- VIII. Administrar os recursos do FUNDO de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- IX. Custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo FUNDO;
- X. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do FUNDO;
- XI. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- XII. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao FUNDO ou a suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do FUNDO, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do FUNDO;
- XIII. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;
- XIV. Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;
- XV. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos

22

DOCS - 11228524v3



empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso; e

- XVI. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III pelo prazo previsto na regulamentação aplicável.
- XVII. Realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento;
- XVIII. Exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- XIX. abrir e movimentar contas bancárias;
- XX. transigir em nome do **FUNDO**;
- XXI. representar o **FUNDO** em juízo e fora dele;
- XXII. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO**; e
- XXIII. deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento e as diretrizes do **ADMINISTRADOR**.

Art. 24. Observado o disposto no inciso III, artigo 13 deste regulamento, o **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de ativos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 1º. Não obstante o acima definido, o **ADMINISTRADOR** acompanhará, na medida em que for convocado, todas as pautas das referidas assembleias gerais e as levará ao conhecimento da Consultora de Investimentos e da Gestora. Caso a Gestora e/ou a Consultora de Investimentos considere, em função da política de investimentos do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, o **ADMINISTRADOR** poderá outorgar mandato à Consultora de Investimentos para o exercício dos poderes de voto referido no parágrafo anterior, conforme suas atribuições, nos termos deste regulamento.

Art. 25. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, Gestora ou a Consultora de Investimentos dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 1º. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao **ADMINISTRADOR**, à Gestora ou à Consultora de Investimentos.



§ 2º. 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**, da Gestora o eventual gestor, das Consultoras de Investimento ou de pessoas a eles ligadas, se houver;
- 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 eventual gestor, as Consultoras de Investimento ou pessoas a eles ligadas, se houver;
- III. A aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade de devedores do **ADMINISTRADOR**, do eventual gestor ou das Consultoras de Investimento uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. A contratação, pelo **FUNDO**, de pessoas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou ao eventual gestor, 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 eventual gestor, da Consultora de Investimento ou pessoas a eles ligadas, se houver.

§ 3º. Consideram-se pessoas ligadas ("Pessoas Ligadas"):

- I. A sociedade controladora ou sob controle do **ADMINISTRADOR**, da **GESTORA**, da Consultora de Investimentos, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do **ADMINISTRADOR**, **GESTORA** ou Consultora de Investimentos, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da **ADMINISTRADOR**, **GESTORA** ou da Consultora de Investimentos, 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.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 26. O **ADMINISTRADOR** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade **ADMINISTRADOR** de mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

24

DOCS - 11228524v3



§ 2º. O envio de informações por meio eletrônico previsto no caput dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

§ 3º. Compete ao cotista manter o **ADMINISTRADOR** atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado, isentando o **ADMINISTRADOR** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

DAS VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR

Art. 27. É vedado à **ADMINISTRADOR**, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do **FUNDO**:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos cotistas sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. Aplicar, no exterior, os recursos captados no País;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do Artigo 25 deste Regulamento, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR, GESTORA** ou a Consultora de Investimentos; entre o **FUNDO** e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**; entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- IX. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, ressalvada a possibilidade de receber imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**, bem como nas hipóteses previstas no Artigo 3º, V, deste Regulamento;
- X. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;

25
DOCS - 11228524V3



- XI. 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;
- XII. 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**;
- XIII. Praticar qualquer ato de liberalidade;
- XIV. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou neste Regulamento;
- XIV. Usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o fundo, as oportunidades de negócio do fundo;
- XV. Omitir-se no exercício ou proteção de direitos do fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixou de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do fundo;
- XVI. Adquirir bem ou direito que sabe necessário ao fundo, ou que este tencione adquirir; e
- XVII. Tratar de forma não equitativa os cotistas do fundo, a não ser quando os direitos atribuídos a diferentes classes de cotas justificassem tratamento desigual.

§ 1º. A vedação prevista no inciso IX não impede a aquisição, pelo **ADMINISTRADOR**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º. O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DA GESTORA E DE ESCRITURAÇÃO

Art. 28. A remuneração do **ADMINISTRADOR**, em virtude da prestação dos serviços de administração do Fundo corresponderá ao montante equivalente a: **(a)** 0,14% (quatorze centésimos por cento) ao ano, incidentes sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, pagáveis mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), apurado sobre o Patrimônio Líquido no último dia útil de cada mês, devida inicialmente no último dia útil do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas do Fundo e as demais no último dia útil dos meses subsequentes, observando o valor mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais),

26

DOCS - 11228524v3



atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV; **(b)** a 0,50% a.a. (cinquenta centésimos por cento) ao ano, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser pago à Gestora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV; **(c)** a R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) por cotista, observado o valor mínimo mensal de R\$ 2.750,00 (dois mil setecentos e cinquenta reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, observado o valor máximo equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, incidentes sobre o Patrimônio Líquido do Fundo ("Taxa de Administração").

§ 1º. A Taxa de Administração será calculada **(i)** sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; ou **(ii)** caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, 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 remuneração, todos a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo.

DA TAXA DE PERFORMANCE

Art. 29. Além da remuneração deduzida da Taxa de Administração que é devida à Gestora, esta fará jus adicionalmente, juntamente com a Consultora de Investimentos, a uma taxa de performance de 20% do que exceder ao retorno acumulado do CDI, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º Dia Útil do 1º mês do semestre subsequente, diretamente pelo **FUNDO**, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas ("Taxa de Performance").

§ Único. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$\text{Valor da Performance} = 0,20 \times \{[\text{Resultado}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Índice de Correção})]\}$$

Onde:

- **VT Performance** = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;
- **Índice de Correção** = Variação da Taxa DI entre a data da primeira integralização de cotas (inclusive) ou a última data de apuração da Taxa de Performance (inclusive) e a data de apropriação da Taxa de Performance (exclusive). Esta taxa não representa e nem deve ser considerada a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;

27

DOCS - 11228524v3



- **Resultado** = [(PL Contábil) + (Distribuições Atualizadas)];
- **PL Base** = Valor inicial do patrimônio líquido contábil do Fundo utilizado na primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes.
- Resultado conforme fórmula abaixo:

Resultado = [(PL Contábil) + (Distribuições Atualizadas)]

Onde:

- Distribuições atualizadas: = Σ Rendimento mês i * (1 + Índice de Correção mês n)

Onde:

- PL Contábil = Valor do patrimônio líquido contábil de fechamento do último dia útil da data de apuração da Taxa de Performance;
- Rendimento mês =

i = Mês de referência

M = Mês referente à primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou o mês da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

N = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.

§ 7º. As datas de apuração da Taxa de Performance correspondem ao último dia dos meses de junho e dezembro.

§ 8º. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do **FUNDO** for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

§ 9º. Entende-se por “valor da cota” aquele resultante da divisão do valor do patrimônio líquido do **FUNDO** pelo número de cotas do **FUNDO**, apurados, ambos, no encerramento do dia, assim entendido como o horário de fechamento do mercado em que as cotas do **FUNDO** são negociadas.

§ 10º. A Taxa de Performance será dividida entre a Gestora e a Consultora de Investimentos competindo a cada uma, respectivamente, 55,50% (cinquenta e cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) e 44,50% (quarenta e quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento).

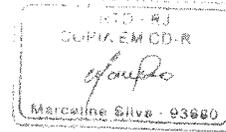
DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DA GESTORA

Art. 30. O **ADMINISTRADOR**, a Consultora de Investimentos e a Gestora serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08, assim como na

28

DOCS - 11228524v3

hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.



§ 1º. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM do **ADMINISTRADOR** e/ou da Gestora, ficará o **ADMINISTRADOR** obrigado a:

- I. Convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu sucessor ou o novo gestor, conforme o caso, ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pelo **ADMINISTRADOR**, ainda que após sua renúncia; e
- II. No caso de renúncia ou descredenciamento do **ADMINISTRADOR**, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o **ADMINISTRADOR** não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou descredenciamento.

§ 3º. No caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, 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, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º. Em caso de substituição do **ADMINISTRADOR**, caberá ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II. Em caso de substituição e/ou renúncia da Gestora, caberá ao **ADMINISTRADOR** praticar todos os atos necessários à gestão regular do **FUNDO**, até ser precedida a nomeação de novo gestor.

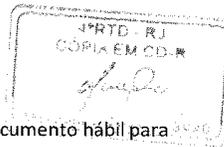
§ 5º. Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotista deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º. Para o caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º. Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo

29

DOCS - 11228524v3



administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do **FUNDO** não constitui transferência de propriedade.

§ 9º. A Assembleia Geral de Cotistas que substituir ou destituir o **ADMINISTRADOR** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

Art. 31. 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 do **FUNDO**.

DA CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS

Art. 32. O **FUNDO**, consoante o disposto neste Regulamento e na Instrução CVM nº 472/08, contratará os serviços da Consultora de Investimentos, já qualificada, a quem competirá:

- I. Assessoramento ao **ADMINISTRADOR** e à Gestora em quaisquer questões relativas aos Ativos Alvo, aos empreendimentos imobiliários e aos contratos relacionados aos ativos; e
- II. Orientação ao **ADMINISTRADOR** e à Gestora, quanto à análise do lastro dos Ativos Alvo, quando da negociação para aquisições e alienações de Ativos Alvo, que poderão vir a compor ou que componham o patrimônio do **FUNDO**.

§ 1º. As negociações dos Ativos Alvo pelo **FUNDO** deverão ser baseadas em recomendação elaborada pela Consultora de Investimentos.

§ 2º. A Consultora de Investimentos é responsável pelo cumprimento das obrigações que lhe compete nos termos deste Regulamento, e suas atribuições deverão ser tratadas em Contrato de Consultoria de Investimentos celebrado com o **FUNDO** para esta finalidade. A Gestora do **FUNDO** não estará obrigada a acatar as recomendações da Consultora de Investimentos, caso tais recomendações afrontem disposições legais, regulamentares ou decisões tomadas pelos cotistas do **FUNDO**.

Art. 33. Pelos serviços prestados pela Consultora de Investimentos, esta fará jus a uma remuneração, a ela diretamente paga mensalmente pelo **FUNDO**, equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do **FUNDO** ("Taxa de Consultoria"), observado o mínimo mensal de R\$ 12.900,00 (doze mil e novecentos reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV na forma e prazo ajustados no Contrato de Consultoria de Investimentos.

30
DOCS - 11228524v3

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS



Art. 34. Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;
- II. Alteração do regulamento do **FUNDO**, incluindo, mas não se limitando, à alteração da Política de Investimentos do **FUNDO**, tal como previsto no Artigo 3º deste Regulamento;
- III. Destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR**;
- IV. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- V. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VI. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- VII. Alteração do prazo do **FUNDO**;
- VIII. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento e da legislação e normas vigentes;
- IX. Alteração da Taxa de Administração do **ADMINISTRADOR**; e
- X. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**.

§ 1º. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º. A Assembleia Geral referida no § 1º somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º. A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, (i) da necessidade de atender exigências legais ou

31
DOCS - 11228524v3



regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, (ii) em virtude da atualização dos dados cadastrais do **ADMINISTRADOR** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, e (iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

Art. 35. Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

- I. 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- II. 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º. A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, eleito conforme Artigo 43 deste Regulamento, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º. A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida ao **ADMINISTRADOR**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

Art. 36. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- II. A convocação de Assembleia Geral deverá 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 de Cotistas; e
- III. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 1º. A assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º. O **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- I. Em sua página na rede mundial de computadores;

32
DOCS - 11228524v3



- II. No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º. O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do Artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º. O percentual de que trata o § 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 6º. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 37. Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado e maioria absoluta previstas neste Regulamento.

§ 1º. Por maioria simples entende-se a maioria de votos dos cotistas presentes na Assembleia Geral ("Majoria Simples"). Por Quórum Qualificado entende-se o voto dos cotistas conforme definido no § 2º abaixo.

§ 2º. As matérias previstas nos incisos II, III, IV, V, VIII, IX e X do Artigo 34 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem:

- (i) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

§ 3º. Os percentuais de que trata este Artigo 35, caput e § 2º, deverão ser determinados com base no número de cotistas do **FUNDO** indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva assembleia, cabendo ao **ADMINISTRADOR** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias

33

DOCS - 11228524v3

sujeitas ao Quórum Qualificado.



Art. 38. Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, observadas as disposições do Artigo 14 e parágrafos deste Regulamento.

Art. 39. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 40. O **ADMINISTRADOR** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º. O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º. É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao **ADMINISTRADOR** o envio de pedido de procuração de que trata o Artigo 23 da Instrução CVM nº 472/08 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido mencionados no §1º supra, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º. O **ADMINISTRADOR** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo **ADMINISTRADOR**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 41. Além de observar os quóruns previstos no Artigo 37 deste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral que tratem da dissolução ou liquidação do **FUNDO**, da amortização das cotas e da renúncia do **ADMINISTRADOR**, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

§ 1º. No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o seu patrimônio será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

§ 2º. No caso de renúncia do **ADMINISTRADOR**, atendidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 472/08, não tendo os cotistas deliberado a escolha do substituto ou pela liquidação do **FUNDO**, caberá ao **ADMINISTRADOR** adotar as providências necessárias, no

34
DOCS - 11228524v3

âmbito do judiciário, para proceder à sua substituição ou liquidação.



§ 3º. O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação. Porém, os recursos provenientes da venda de ativos poderão ser livremente utilizado pelo **FUNDO** para a aquisição de novos Ativos Alvo, sempre que a Gestora e a Consultora entenderem que seja adequado.

§ 4º. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

§ 5º. A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo **ADMINISTRADOR**, às expensas do **FUNDO**, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da Cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da Cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

Art. 42. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo **ADMINISTRADOR** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADOR**, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 2º. Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- I. O **ADMINISTRADOR**, a Gestora e a Consultora de Investimentos;
- II. Os sócios, diretores e funcionários do **ADMINISTRADOR**, da Gestora e da Consultora de Investimentos;
- III. Empresas ligadas ao **ADMINISTRADOR**, à Gestora e Consultora de Investimentos, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- V. O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua

35
DOCS - 11228524v3

propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**;



VI. O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§ 3º. Não se aplica a vedação prevista no parágrafo anterior quando:

- I. Os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI;
- II. Houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 43. O **FUNDO** poderá ter até 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral, com prazo de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

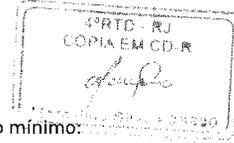
- I. Ser cotista do **FUNDO**;
- II. Não exercer cargo ou função no **ADMINISTRADOR**, na Gestora ou na Consultora de Investimentos ou seus respectivos controladores e sociedades por estes diretamente controladas ou coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. Não ser administrador, gestor ou consultor de investimentos de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º. Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao **ADMINISTRADOR** e aos cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º. A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos

36

DOCS - 11228524v3



cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º. Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição e não farão jus a qualquer remuneração.

§ 4º. A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º. Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e
- II. Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 44. Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

- I. Fiscalizar os atos do **ADMINISTRADOR** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas do **ADMINISTRADOR**, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do Artigo 30 da Instrução CVM nº 472/08, 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 **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;

37
DOCS - 11228524v3



- VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:
- a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de cotistas;
 - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;
- VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e
- VIII. Fornecer ao **ADMINISTRADOR** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI deste Artigo.

§ 2º. Os representantes de cotistas podem solicitar ao **ADMINISTRADOR** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

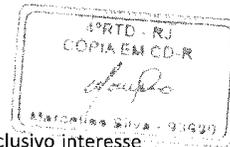
§ 3º. Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI deste Artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o **ADMINISTRADOR** proceda à divulgação nos termos dos Artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 45. Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

§ único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 46. Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres do **ADMINISTRADOR** nos termos do Artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

38
DOCS - 11228521v3



Art. 47. Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Art. 48. Constituem encargos e despesas do **FUNDO**:

- I. Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- III. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;
- IV. Gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. Honorários e despesas relacionadas à consultoria especializada prevista no inciso II do Artigo 11 deste Regulamento;
- IX. Honorários e despesas relacionadas à empresa especializada prevista no inciso III do Artigo 11 deste Regulamento;
- X. Custos com a contratação de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**;
- XI. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do **ADMINISTRADOR** no exercício de suas funções;
- XII. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;



- XIII. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;
- XIV. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XV. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XVI. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso; e
- XVII. Despesas com o registro de documentos em cartório.

§ 1º. Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do **FUNDO** correrão por conta do **ADMINISTRADOR**, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 2º. As parcelas da taxa de administração devidas a prestadores de serviço contratados pelo **ADMINISTRADOR** nos termos deste Regulamento, serão pagas diretamente pelo **FUNDO** aos respectivos prestadores de serviços contratados.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 49. O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao **ADMINISTRADOR**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Art. 50. As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do **ADMINISTRADOR**.

§ 2º. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

Art. 51. O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Art. 52. O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

§ 1º. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a

40

DOCS - 11228524v3



consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

§ 2º. A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo **ADMINISTRADOR**, às expensas do **FUNDO**, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da Cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da Cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

Art. 53. O **FUNDO** terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos Assembleia Geral, nos termos do Artigo 30 deste Regulamento.

§ único. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do **FUNDO** será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do **FUNDO**, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo **FUNDO**, observado o disposto na Instrução CVM nº 472.

Art. 54. Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo **FUNDO**, as Cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em Assembleia Geral.

§ 1º. Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do **FUNDO** pelo número de Cotas em circulação.

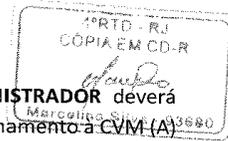
§ 2º. Caso não seja possível a liquidação do **FUNDO** com a adoção dos procedimentos previstos no § 1º acima, o **ADMINISTRADOR** deverá promover, às expensas do **FUNDO**, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

Art. 55. Nas hipóteses de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

§ único. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto aos valores das amortizações terem sido efetuadas ou não em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

41

DOCS - 11228524v3



Art. 56. Após a amortização total das cotas do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento a CVM (A) no prazo de até 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (a) termo de encerramento firmado pelo **ADMINISTRADOR** em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do **FUNDO**; e (B) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** a que se refere o Artigo 50 da Instrução CVM nº 472, acompanhada do relatório do auditor independente.

DO FORO

Art. 57. Fica eleito o foro da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 07 de agosto de 2019.

[Handwritten signatures]

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A na qualidade de ADMINISTRADOR do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII ÁTRIO REIT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

ALAN RUSSO NAJMAN
Procurador

PAULO HENRIQUE AMARAL SA
Procurador



AVERBADO

Amargem do registro nº 1026602
ART. 126 da Lei de Registro Público nº 6.019/73

[Handwritten signature]
4º RTD-RJ

ANEXO V

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

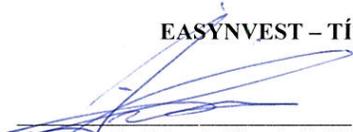
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
(Para fins do Artigo 56 da Instrução CVM 400)

A **EASYNVEST – TÍTULO CORRETORA DE VALORES SA**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1608, 9º e 14º andares, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 62.169.875/0001-79, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus Diretores (i) Fabio Eduardo Macedo de Oliveira, brasileiro, casado, engenheiro, portador da identidade nº 25.292.054-5 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 264.106.248-83 e (ii) Eric Falchi Bedin, brasileiro, casado, engenheiro, portador da identidade nº 25.652.246-7 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 298.619.358-78, ambos com escritório na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1608, 9º e 14º andares, Vila Olímpia, na qualidade de Coordenador Líder da distribuição pública de cotas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ÁTRIO REIT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 32.006.821/0001-21 (“Fundo”), constituído na forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, administrado por **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 (“Oferta” e “Emissor”, respectivamente) declara, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003: (i) que agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações fornecidas pelo Emissor são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisões fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição no âmbito da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Emissor e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira do Fundo que integram o Prospecto Definitivo são suficientes, permitindo aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (ii) que o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo contêm todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, da Oferta, das Cotas, do Fundo, dos prestadores de serviços do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e (iii) o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo foram elaborados de acordo com as normas pertinentes.

São Paulo, 06 de setembro de 2019

EASYNVEST – TÍTULO CORRETORA DE VALORES SA


Nome: Fabio Eduardo Macedo de Oliveira
Cargo: Diretor


Nome: Eric Falchi Bedin
Cargo: Diretor Financeiro



DOCS - 11133576v1 796200/3 JJM

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

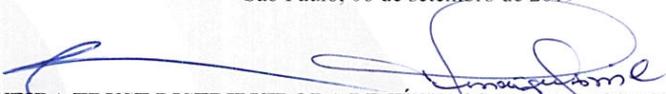
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR
(Para fins do Artigo 56 da Instrução CVM 400)

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus Diretores, (i) Alexandre Lodi de Oliveira, brasileiro, casado, bacharel em direito, portador da identidade nº 10.964.131-6 IFP/RJ, inscrito no CPF sob o nº 076.922.737-66 e (ii) Carlos Henrique Correa Sismil, brasileiro, casado, contador, portador da identidade nº 09.509.186-4 IFP/RJ, inscrito no CPF sob o nº 011.896.377-58, ambos com escritório sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ÁTRIO REIT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 32.006.821/0001-21 ("Fundo"), constituído na forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, ("Emissor") declara, no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas do Fundo ("Oferta"), nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, que (i.a) as informações fornecidas pelo Emissor são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisões fundamentada a respeito da Oferta; e (i.b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição no âmbito da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Emissor que integram o Prospecto Definitivo são suficientes, permitindo aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (ii) que o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo contêm todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, da Oferta, das Cotas, do Fundo, dos prestadores de serviços do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (iii) o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo foram elaborados de acordo com as normas pertinentes; e (iv) é o responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição.

São Paulo, 06 de setembro de 2019


OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. na
qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**
ÁTRIO REIT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Alexandre Lodi de Oliveira
Diretor

Carlos Henrique Correa Sismil
Diretor

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
ÁTRIO REIT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

ESTUDO DE VIABILIDADE

Preâmbulo

Ambiente Econômico

Visualizamos o momento atual propício para criação do fundo Imobiliário Átrio Reit Recebíveis Imobiliários, uma vez que os indicadores de inflação em declínio associados à trajetória de queda da taxa de juros no Brasil e no exterior, criam a oportunidade de oferecer aos investidores um veículo capaz de capturar e viabilizar estas expectativas por melhores rentabilidades em seus investimentos.

Histórico

No Brasil, os fundos de investimento imobiliários surgiram em junho de 1993, com a Lei nº 8.668/93 e foram regulamentados em 14 de janeiro de 1994, pela CVM por meio das Instruções CVM nºs 205 e 206. A Instrução CVM nº 205/94 foi revogada pela Instrução CVM nº 472/08, que por sua vez foi alterada pela Instrução CVM nº 478, de 11 de setembro de 2009, e posteriormente alterada pela Instrução CVM nº 571/15. A Instrução CVM nº 206 foi revogada pela Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

A partir de 2005, os investimentos em fundos imobiliários aumentaram devido à promulgação da Lei nº 11.033/04, que isentou as pessoas físicas de tributação de imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos pelos fundos imobiliários, desde que: (i) o cotista não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das cotas de emissão do FII; (ii) suas cotas não atribuam direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FII; (iii) o FII possua no mínimo 50 (cinquenta) cotistas; e (iv) as cotas do FII, quando admitidas à negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

Mercado de FII

Os FII são veículos de investimento coletivo, formados a partir da captação de recursos, através de investidores com o objetivo de aplicar em ativos de cunho imobiliário de maneira solidária, por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários.

Como o investimento em bens imóveis ou até uma aquisição direta de CRI podem envolver um alto valor de aplicação, poucos são os Investidores que possuem recursos suficientes para aplicar diretamente em empreendimentos ou ativos dessa natureza.

Os FII exercem um significativo papel no mercado imobiliário nacional, permitindo ao investidor a aplicação de recursos em empreendimentos no setor que eventualmente não conseguiriam participar senão por meio do fracionamento da sua propriedade, e que, ao mesmo tempo, lhe proporcionam uma remuneração atrativa e fomentam o mercado. A remuneração ao investidor de FII pode vir, conforme cada caso, pela valorização da cota, valorização do imóvel, ajustes em rendas e/ou locações, locação e/ou venda de ativos, bem como fruto de outros investimentos de lastro imobiliário, como CRI, LCI, LIG e LH e cotas de outros fundos de investimento imobiliário.

Investimento Inicial

Possibilidade de aplicação em cotas do Fundo com valor de R\$ 100,00 por cota e valor mínimo inicial de R\$ 1.000,00.

Diversificação de Risco

O investimento no Fundo possibilita a diversificação de risco em função da aquisição de títulos de créditos imobiliários com lastro em diversos setores, tais como shoppings, lojas corporativas, hotéis, galpões logísticos, etc...

Gestão Profissional

O Fundo contará com uma gestão profissional dos ativos que farão parte de sua carteira. Além disso, os investidores podem negociar as suas cotas diretamente na B3, observadas todas as condições previstas pela B3 para essa atividade.

Renda Mensal

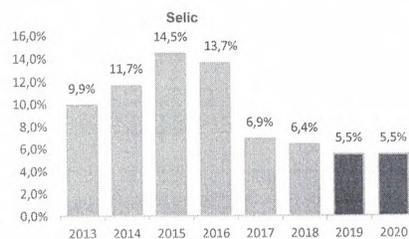
Previsão de distribuição de dividendos mensais para o investidor do Fundo.

Os rendimentos mensais poderão ser distribuídos integralmente, a critério da gestora e Administradora do Fundo, aos cotistas, deduzidos dos tributos e despesas do Fundo.

Isenção Fiscal

O investidor pessoa física fica isento de I.R. sobre os dividendos distribuídos nas seguintes condições: (i) Possuir menos de 10% das cotas do fundo ou direito sobre 10% de seus rendimentos; (ii) o fundo ter mais de 50 cotistas; (iii) o fundo deve estar listado para negociação exclusivamente em bolsa ou balcão organizado.

O mercado de FII, voltou a apresentar crescimento em 2017, 2018 e início de 2019. Os investidores voltaram a olhar os FII muito em função do cenário de taxa de juros em níveis baixos, além do PIB voltando a crescer e com expectativa de continuar crescendo (Fonte: Relatório Focus Bacen).

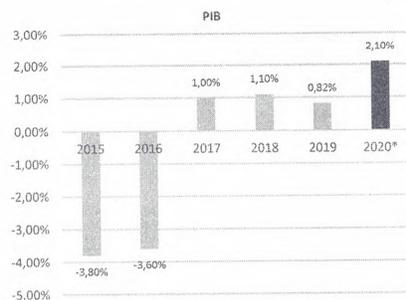


Fonte: Relatório Focus Bacen

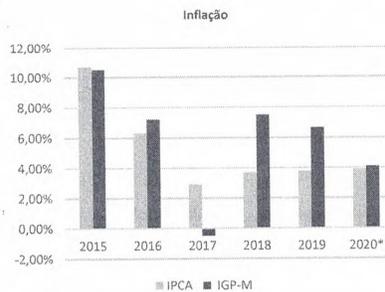


Fonte: B3

Com relação à inflação, após a instabilidade no período pré-eleições presidenciais, há uma tendência de maior estabilidade dos índices de preços, com a expectativa do mercado em relação à aprovação das reformas, como pode ser observado no gráfico abaixo:

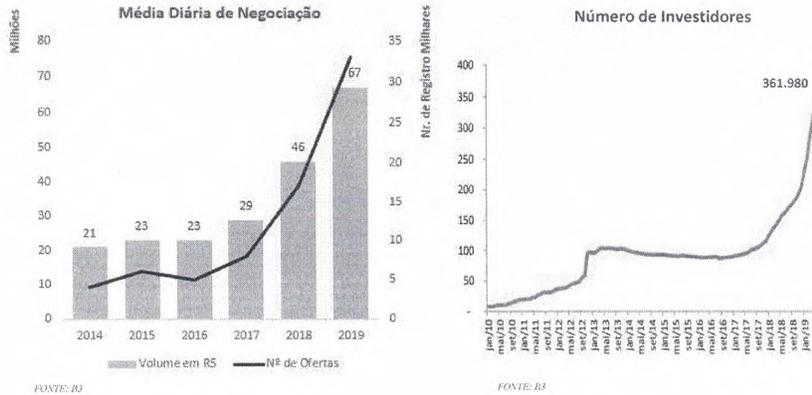


Fonte: Relatório Focus Bacen

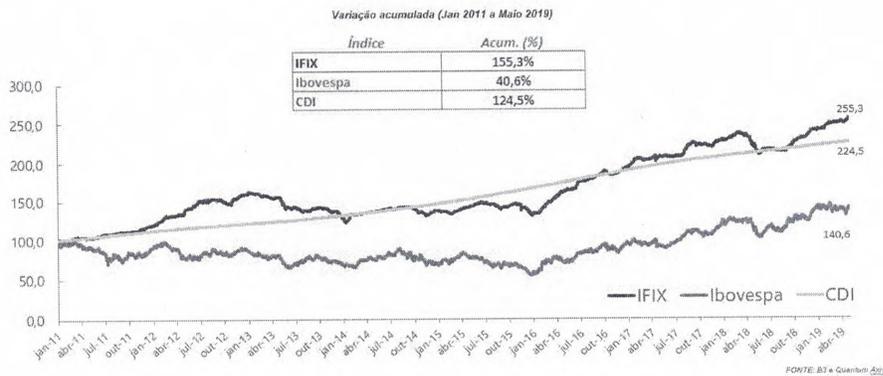


Fonte: Relatório Focus Bacen

Esse crescimento do mercado de FII pode ser visto por diversos indicadores, por exemplo, o número de investidores saltou de 88 mil em dezembro de 2016 para mais de 300 mil em 2019. O tamanho do mercado, medido pelo valor de mercado dos Fundos, saltou de R\$ 30 bilhões para R\$ 59 bilhões no mesmo período. Outro indicador importante, é o aumento da liquidez dos Fundos no mercado secundário, o que facilita a venda de uma posição em FII, o volume médio diário de negociação de FII na B3 saltou de R\$ 23 milhões em 2016 para R\$ 67 milhões em 2019.



Adicionalmente, comparando o desempenho do índice do mercado de fundos imobiliários, o IFIX, com o desempenho do índice do mercado imobiliário, ou mesmo com o índice do mercado de ações temos o resultado abaixo



Handwritten signatures and initials in blue ink.

Mercado de CRI

O mercado brasileiro de CRI, analisado pelo volume de emissões, encolheu nos últimos anos, conforme apresentado no gráfico abaixo. No entanto, nos seis primeiros meses de 2019 observa-se um crescimento relevante, sendo que o número de emissões em 2019 já está quase no mesmo nível de todo o ano de 2018, e ultrapassou o número de emissões de 2015.



Analisado de forma mais detalhada, o mercado apresentou uma evolução importante, com menor dependência de recursos do FGTS e de direcionamento dos recursos da poupança. Essa constatação é embasada em diversas características das operações, como a concentração em índices de mercado, a taxa DI e a inflação, e não mais concentração em TR e lastros imobiliários corporativos e não residenciais.

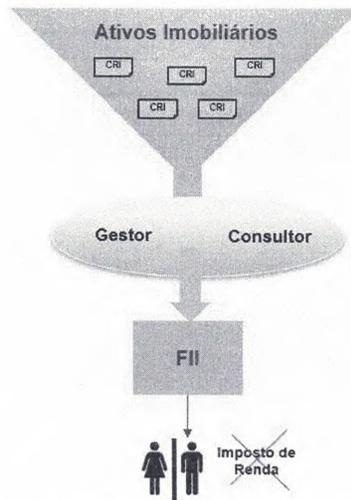
Um aspecto importante do mercado brasileiro é que as operações no mercado de CRI nos últimos anos se concentraram em ofertas via ICVM 476, instrução que trata de emissões públicas com esforços restritos. Essa instrução, dentre outras diferenças de uma emissão pública comum, restringe o número de investidores que podem ser procurados (75) e o número de investidores que podem adquirir o ativo (50), além de ser restrita apenas aos investidores profissionais.

Essa característica torna o mercado de CRI segmentado em 2 categorias, a primeira dos CRIs oferecidos para o público em geral, que normalmente são poucas emissões de grande volume, e a segunda dos CRIs ofertados com esforços restritos, com um número maior de ofertas e volume variados. Essa segmentação torna o investimento em CRI diferente para um investidor não qualificado e para um investidor qualificado ou um gestor. O investidor não qualificado, tende a concentrar os investimentos em poucas emissões, com limitada diversificação de risco, prazo, remuneração, etc , considerando os valores investidos. Já o investidor qualificado poderá, diante do maior volume investido, obter diversificação maior de ativos.

Dinâmica de Investimentos

No mercado de FII de CRI, o gestor e o consultor de investimentos do fundo atuam visando identificar os ativos disponíveis no mercado que atendam à política de investimento do Fundo, e posteriormente encarregam-se de monitorar tais investimentos.

Conforme a escolha dos ativos, os mesmos podem contar com estruturas de garantia real específicas do mercado imobiliário, que auxiliam na mitigação de risco dos ativos adquiridos pelo fundo.



Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário nos ativos de que tratam os incisos II e III do art. 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme disposto no Art. 16-A, § 1º da Lei 8.668 de 25 de junho de 1993.

O Fundo de Investimento Imobiliário ATRIO REIT

Objetivo de investimento

O presente estudo de viabilidade (“Estudo”) referente às Cotas da Primeira Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Ário Reit Recebíveis Imobiliários (“FUNDO”) foi realizado pela ÁTRIO GESTORA DE ATIVOS (“GESTOR”) e pela REIT CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS (“CONSULTORA”) com o objetivo de analisar a viabilidade do FUNDO.

O FUNDO tem por objeto aplicar, primordialmente, em certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, mas poderá aplicar também, respeitadas as demais exigências e disposições relativas à sua política de investimentos, nos demais ativos permitidos em seu regulamento, quais sejam: Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); Letras Hipotecárias (“LH”); Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401 de 29 de dezembro de 2003; cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“FII”); e demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável para esta modalidade de Fundos (“Ativos Alvo”).

Estratégia de gestão

O FUNDO contará com originação ativa e originação passiva em seu pipeline, sendo que a análise e seleção dos Ativos Alvo serão realizadas conjuntamente entre GESTOR e CONSULTORA.

A metodologia de análise e seleção dos Ativos Alvo será baseada em três dimensões de análise:



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'A' and other illegible marks.

A documentação dos imóveis objeto de garantia, tais como certidões e matrículas, além dos dados cadastrais e documentos que possam embasar a aprovação do crédito da empresa detentora dos imóveis deverão ser analisadas, formando um ciclo que pode ser exemplificado abaixo:



Após a originação e a análise e seleção dos Ativos Alvo, os mesmos deverão ainda passar pela aprovação pelo GESTOR e CONSULTORA, até que enfim possam ser alocados na carteira do FUNDO e monitorados para que possam ter uma performance esperada conforme demonstrado neste estudo.

Originação	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Capacidade de originação através da rede de parceiros; ✓ Relacionamento junto a players de mercado; ✓ Atuação do Consultor no mercado imobiliário;
Análise/Seleção	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Emissor, Devedor e Garantidor ✓ Capacidade de Pagamento ✓ Capacidade de Recuperação
Aprovação	<ul style="list-style-type: none"> ✓ As aquisições e alienações dos ativos alvo para compor a carteira do Fundo deverão ser precedidas de análise conjunta da Consultora e da Gestora.
Alocação	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Diversificação conforme regulamento
Monitoramento	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Acompanhamento da performance dos ativos do fundo

A estratégia do GESTOR para gerar o resultado estimado abaixo está apoiada na análise criteriosa do mercado imobiliário e de capitais, que focará na aquisição de CRI que estejam, na visão do GESTOR, com preço adequado. O GESTOR possui foco e experiência no segmento imobiliário sendo capaz de analisar os fundamentos imobiliários como o fluxo de recebíveis e as garantias reais envolvidas nas operações antes de eventual aquisição pelo FUNDO.

Premissas do Estudo de Viabilidade

A data do presente Estudo é 01 de agosto de 2019.

Para a realização desse estudo foram utilizadas premissas do GESTOR a respeito de eventos futuros relacionados ao mercado Imobiliário e de Capitais. Dados econômicos divulgados por instituições independentes também foram considerados nas projeções, principalmente no que se refere às expectativas quanto a inflação. Dessa forma, esse estudo não deve ser entendido como uma promessa ou garantia de rentabilidade do FUNDO.

Os termos aqui utilizados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento e no Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Cotas da Primeira Emissão do FUNDO.

A metodologia utilizada está baseada na projeção do fluxo de caixa gerado a partir da aplicação dos recursos captados pelo FUNDO, líquidos dos Custos da Oferta, nos Ativos Alvo, primordialmente em CRI. Dessa forma, foram projetados os rendimentos esperados com base na aplicação nesses ativos, a considerar uma curva evolutiva de alocação, descontados os custos esperados de manutenção do FUNDO.

A curva de aplicação em Ativos Alvo, primordialmente em CRI, considerou uma carteira representando o patrimônio líquido inicial do FUNDO, que consiste em R\$ 120.000.000 (cento e vinte milhões de reais), a se descontar os custos da oferta, estando a totalidade dos recursos completamente alocados no quarto mês após o início do FUNDO.

Ainda, para efeito de projeção, o GESTOR considerou potencial investimento em 10 (dez) diferentes CRI, conforme a tabela Pipeline de Ativos abaixo, sendo a exposição máxima em cada ativo limitada a 10% do patrimônio líquido do FUNDO.

PIPELINE DE ATIVOS						
Ativo	Mês de Alocação	Indexador	Cupom	Remuneração (Indexador + cupom)	Volume	Tipo
A	1	IGP-DI	3,30% a.a.	7,45% a.a.	12.000.000,00	Shopping
B	1	IGP-M	3,12% a.a.	7,27% a.a.	12.000.000,00	Corporativo
C	2	CDI	0,50% a.a.	6,53% a.a.	12.000.000,00	Residencial
D	2	IPCA	3,62% a.a.	7,47% a.a.	12.000.000,00	Residencial
E	2	IPCA	4,14% a.a.	8,01% a.a.	12.000.000,00	Corporativo
F	2	IGPM	8,00% a.a.	12,34% a.a.	12.000.000,00	Pulverizado
G	3	IPCA	3,37% a.a.	7,22% a.a.	12.000.000,00	Corporativo
H	3	IGPM	9,50% a.a.	13,90% a.a.	8.400.000,00	Pulverizado
I	3	IGPM	9,50% a.a.	13,90% a.a.	8.400.000,00	Pulverizado
J	3	IGPM	9,50% a.a.	13,90% a.a.	8.400.000,00	Pulverizado
TOTAL					109.200.000,00	Data base: Julho 2019

Pelo presente Estudo, o GESTOR estima demandar até 3 (três) meses a contar do início do FUNDO para atingir percentual superior a 90% (noventa por cento) de seu patrimônio líquido de alocação em CRI. De todo modo, cabe salientar que o prazo de alocação ora estimado não constitui qualquer garantia de alocação nesse prazo, e poderá se estender a depender da disponibilidade de ativos em condições de negociação consideradas adequadas pelo GESTOR, ou mesmo pela decisão estratégica de manter maior volume de liquidez como forma de viabilizar investimentos oportunos, a critério exclusivo do GESTOR.

A simulação da expectativa de retorno apresentada neste Estudo considera determinadas taxas de remuneração a depender do Ativo Alvo adquirido pelo FUNDO, que podem ou não possuir um indexador de inflação. A inflação considerada para efeito das definições dos retornos esperados foi de 3,72% ao ano, quando o índice utilizado foi o IPCA, e de 4,02% ao ano, quando o índice utilizado foi o IGPM ou o IGP-DI, para esta previsão *foi utilizada a média dos anos de 2020, 2021 e 2022 com base no relatório Focus de 26/07/2019 O CDI estimado foi de 6,00% a.a., conforme a reunião Copom de 31/07/2019*, assumindo que os índices de inflação apresentarão convergência para a meta de inflação perseguida pelo Banco Central do Brasil (<http://www.bcb.gov.br>), de 4,00% ao ano, mas que poderão variar ao longo do prazo do FUNDO.

Para efeitos deste Estudo, considerou-se que os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pelos Ativos Alvo do FUNDO não estarão sujeitos ao Imposto de Renda ("IR"). Neste sentido, o Gross up considerado foi de 15%. Entende-se por Gross up, a alíquota do tributo considerado para efeito de comparação com ativos não isentos. Ademais, como a política do FUNDO é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos imobiliários, em especial CRI, o FUNDO se beneficiará de dispositivos da legislação de regência (Lei Nº 8.668 de 25 de junho de 1993) de que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos imobiliários: (i) CRI; (ii) LH e (iii) LCI.

Excepcionalmente, caso o FUNDO venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do FUNDO poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo FUNDO quando da distribuição de rendimentos aos seus cotistas. Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo FUNDO na alienação de cotas de outros FII serão tributados pelo IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme entendimento manifestado por intermédio da solução de consulta Cosit nº 181, de 04/07/2014. Tal recolhimento de IR não prejudica o direito da administradora do FUNDO e/ou do GESTOR de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou compensação de valores indevidamente recolhidos.

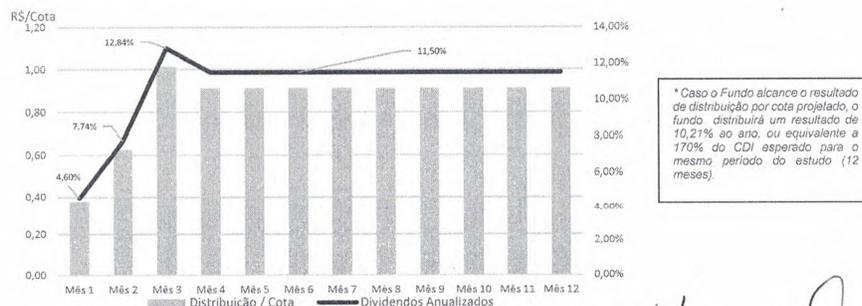
Ainda, esta análise considera que os rendimentos do Ativos Alvo e dos ativos de liquidez poderão ser distribuídos integralmente, a critério do GESTOR e Administrador do FUNDO, mensalmente aos cotistas, deduzidos dos tributos e despesas do FUNDO.

O GESTOR considerou que não haverá alterações significativas no cenário-econômico nacional ao longo da vigência do FUNDO, em especial do horizonte de investimento deste Estudo, de 5 (cinco) anos. Cabe ressaltar, no entanto, que o FUNDO possui prazo de duração indeterminado.

Resultados Esperados

Por meio deste Estudo, e consideradas as premissas do GESTOR e demais considerações apresentadas, o valor nominal projetado, a ser distribuído aos cotistas, é de R\$ 0,91 (noventa e um centavos), após o quarto mês, inclusive. A distribuição projetada para os 12 (doze) primeiros meses é de R\$ 10,20 (dez reais e vinte centavos) por cota, com uma variação admitida no intervalo de 12,5%.

Resultado	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6	Mês 7	Mês 8	Mês 9	Mês 10	Mês 11	Mês 12
Remuneração Ativos	545.894,78	829.905,88	1.277.141,04	1.277.141,04	1.277.141,04	1.277.141,04	1.277.141,04	1.277.141,04	1.277.141,04	1.277.141,04	1.277.141,04	1.277.141,04
Custos e Despesas	117.850,00	117.850,00	117.850,00	117.850,00	117.850,00	117.850,00	117.850,00	117.850,00	117.850,00	117.850,00	117.850,00	117.850,00
Resultado Líquido	427.844,78	710.715,88	1.159.291,04	1.159.291,04	1.159.291,04	1.159.291,04	1.159.291,04	1.159.291,04	1.159.291,04	1.159.291,04	1.159.291,04	1.159.291,04
Distribuição	427.844,78	710.715,88	1.153.539,21	1.038.412,93	1.038.412,93	1.038.412,93	1.038.412,93	1.038.412,93	1.038.412,93	1.038.412,93	1.038.412,93	1.038.412,93
Nr. Cotas	1.140.000	1.140.000	1.140.000	1.140.000	1.140.000	1.140.000	1.140.000	1.140.000	1.140.000	1.140.000	1.140.000	1.140.000
Distribuição / Cota	0,38	0,62	1,01	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91
Dividend Yield Mensal	0,38%	0,52%	0,89%	0,81%	0,81%	0,81%	0,81%	0,81%	0,81%	0,81%	0,81%	0,81%
Dividend Yield anualizado	4,60%	7,74%	12,84%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%
% CDI	77,10%	128,08%	207,88%	187,13%	187,13%	187,13%	187,13%	187,13%	187,13%	187,13%	187,13%	187,13%
% CDI ef Gross Up, (15%)	90,71%	160,68%	244,57%	220,16%	220,16%	220,16%	220,16%	220,16%	220,16%	220,16%	220,16%	220,16%



* Caso o Fundo alcance o resultado de distribuição por cota projetado, o fundo distribuirá um resultado de 12,21% ao ano, ou equivalente a 170% do CDI esperado para o mesmo período do estudo (12 meses).

Handwritten signatures and initials.

Caso o FUNDO alcance o resultado de distribuição por cota projetado, considerando um ambiente estável para o valor de transação de cotas na bolsa de valores, o FUNDO distribuirá um resultado de 10,21% ao ano, ou 170% superior à remuneração do CDI esperada para o mesmo período do estudo, sendo importante destacar que esse estudo **não deve ser entendido como uma promessa ou garantia de rentabilidade do FUNDO.**

São Paulo, 01 de agosto de 2019.



ADMINISTRADORA DE ATIVOS LTDA



REIT CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS LTDA

IMPORTANTE:

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE A OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

O FUNDO ADOTARÁ TÉCNICAS DE GESTÃO ATIVA COM A FINALIDADE DE OBTER GANHOS SUPERIORES AOS INDICADOS NESTE ESTUDO. OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

O GESTOR FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELO PRÓPRIO GESTOR. ESTES DADOS PODEM NÃO REPRERSENTAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA, PODENDO O GESTOR, AINDA, OPTAR PELA AQUISIÇÃO DE COTAS EMITIDAS POR FUNDOS DE INVESTIMENTO CUJA CARTEIRA É GERIDA PELO GESTOR EM DETRIMENTO DA AQUISIÇÃO DE COTAS EMITIDAS POR DEMAIS FUNDOS DE INVESTIMENTO CUJA CARTEIRA NÃO É GERIDA PELO GESTOR E CUJA RENTABILIDADE PODE SER MAIS VANTAJOSA PARA O FUNDO.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO". OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)