

# PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DO DOMO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 17.374.696/0001-19

Oferta pública de distribuição de 175.000 (cento e setenta e cinco mil) cotas da 1ª (primeira) emissão (respectivamente, “Oferta”, “Cotas” e “Emissão” ou “1ª Emissão”) do DOMO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (“Fundo”), com valor unitário inicial de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando a Oferta o valor de:

## R\$ 175.000.000,00

(cento e setenta e cinco milhões de reais)

Código ISIN das Cotas nº BRDOMCCTF004  
Código de Negociação nº DOMC11

O Fundo foi constituído de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações, a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 17.374.696/0001-19, administrado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.241, de 04 de janeiro de 1995, com sede em Brasília, Distrito Federal, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04 (“Administrador”), e cuja carteira de investimentos (“Carteira”) é gerida pela CLARITAS ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 50, 10º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.987.891/0001-00, sociedade autorizada pela CVM a prestar o serviço de gestão de carteira de valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 9.408, de 5 de julho de 2007 (“Gestor”).

A constituição do Fundo e o inteiro teor do seu regulamento, bem como a realização da 1ª Emissão, foram aprovados conforme deliberado pelo Administrador no ato de constituição do Fundo, em 04 de janeiro de 2013, o qual se encontra registrado no 2º Ofício do Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, sob o nº 1532976, de 08 de janeiro de 2013 (“Regulamento”). O inteiro teor do Regulamento foi posteriormente alterado em 06 de março de 2013, por meio do Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Domo Fundo de Investimento Imobiliário - FII, que se encontra registrado em 12 de março de 2013 perante o 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, sob o nº 1595448. Posteriormente, o inteiro teor do Regulamento foi novamente alterado em 21 de maio de 2013, por meio do Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Domo Fundo de Investimento Imobiliário - FII, que se encontra registrado em 29 de maio de 2013 perante o 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, sob o nº 1798757.

A Oferta será coordenada e liderada pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, por meio de sua Vice-Presidência de Finanças e Mercado de Capitais, situada no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 2.300, 12º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, atuando nesta qualidade como coordenador líder da Oferta (“Coordenador Líder”). A Oferta poderá contar, ainda, com a participação de outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários e que estejam autorizadas, na data da respectiva adesão à Oferta, a operar em bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, contratadas pelo Coordenador Líder para efetuar esforços de colocação das Cotas exclusivamente junto aos Investidores Não Institucionais (“Instituições Contratadas” e, quando referidas em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”).

O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, em especial, a aquisição e exploração do empreendimento imobiliário comercial denominado “Edifício Domo Corporate” (Torre A do Condomínio Domo Business), localizada na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, o qual é composto por 26 (vinte e seis) pavimentos (“Empreendimento”), sendo que os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão do Gestor, segundo uma política de investimento que vise proporcionar a seus cotistas (“Cotistas”) uma remuneração adequada para o investimento advinda da exploração do Empreendimento e de bens e direitos a ele relacionados, inclusive em decorrência da locação, arrendamento, venda e/ou outra forma legalmente permitida de exploração comercial do Empreendimento. Adicionalmente, o Fundo poderá, a critério do Gestor e observado os limites previstos no Regulamento, alocar seus recursos na aquisição de (i) letras de crédito imobiliário; (ii) letras hipotecárias ou certificados de depósito bancário emitidos por instituições financeiras de primeira linha; (iii) títulos de emissão do Tesouro Nacional, em operações finais ou compromissadas; (iv) cotas de fundos de investimento referenciados DI, inclusive aqueles administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor, por seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com eles submetidas a controle comum (“Ativos de Liquidez”). O Empreendimento, objeto de investimento pelo Fundo, encontra-se descrito na seção “Visão Geral do Empreendimento” deste Prospecto Definitivo (página 91), bem como no estudo de viabilidade constante do Anexo X a este Prospecto Definitivo.

O Fundo é destinado à aplicação de recursos por investidores em geral, exceto clubes de investimento, sendo admitidas: (i) pessoas físicas, residentes ou domiciliadas no Brasil, e pessoas jurídicas com sede no Brasil ou no exterior, exceto aquelas definidas como Investidores Institucionais, vedada a colocação para clubes de investimento (“Investidores Não Institucionais”); e (ii) fundos de investimento, carteiras administradas, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização, regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios, e companhias seguradoras, vedada a colocação junto a clubes de investimento (“Investidores Institucionais”).

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO DEFINITIVO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTA PROSPECTO DEFINITIVO, NAS PÁGINAS 39 A 49.

Ainda que o Administrador e o Gestor mantenham sistema de gerenciamento de riscos da Carteira, não há garantia de completa eliminação de possibilidade de perdas para o Fundo e, consequentemente, para o investidor. Além disso, qualquer rentabilidade que venha a ser obtida pelo Fundo não representará garantia de rentabilidade futura. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder e de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os Cotistas do Fundo também poderão estar sujeitos. A presente Oferta não contará com classificação de risco. Ainda, não há compromisso ou garantia por parte do Administrador ou do Gestor de que o objetivo de investimento do Fundo será atingido.

Durante o período compreendido entre 19 de junho de 2013 a 12 de julho de 2013 foram recebidas reservas para a subscrição de Cotas do Fundo, as quais somente serão inscritas pelo subscritor após o início do período de distribuição. As informações contidas neste Prospecto Definitivo estão em consonância com o Regulamento, porém não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto Definitivo quanto do Regulamento, com especial atenção às cláusulas do Regulamento relativas ao objetivo do Fundo, à sua política de investimento e à composição de sua Carteira, bem como às disposições deste Prospecto Definitivo e do Regulamento que tratam dos fatores de risco aos quais o Fundo e o investidor estão sujeitos.

O pedido de registro da presente Oferta foi protocolado na CVM em 25 de março de 2013.

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM EM 17 DE JULHO DE 2013, SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2013/020, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472 E DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400.

O PEDIDO DE ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS INTEGRALIZADAS NO MERCADO DE BOLSA ADMINISTRADO PELA BM&FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS FOI DEFERIDO EM 21 DE JUNHO DE 2013.

O registro da presente Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade do Fundo, bem como sobre as Cotas a serem distribuídas.

Não há garantias de que o tratamento tributário aplicável aos Cotistas, quando da amortização e/ou liquidação integral do valor investido, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para informações adicionais sobre a tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo, vide Seção “Regras de Tributação do Fundo”, na página 76 deste Prospecto Definitivo.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE DAS COTAS.

Qualquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidas junto ao Administrador, ao Coordenador Líder e/ou à CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto Definitivo.

Coordenador Líder e Administrador

# CAIXA

Gestor

## CLARITAS

A member of Principal Financial Group

Auditor Independente



Custódia, Tesouraria, Controladoria e Escrituração



Assessoria Legal



Instituições Contratadas



A data deste Prospecto Definitivo é 19 de julho de 2013

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTES PROSPECTO DEFINITIVO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO É, CONSEQUENTEMENTE, O COTISTA ESTÁ SUJEITO, BEM COMO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE CUSTÓDIA, TAXA DE PERFORMANCE E TAXA DE PERFORMANCE PRO RATA E DAS DEMAIS DESPESAS DEVIDAS PELO FUNDO.

**AVISOS IMPORTANTES:**

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO DEFINITIVO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

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

A RENTABILIDADE PREVISTA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO.....	5
	DEFINIÇÕES.....	7
	RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....	17
2.	TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA .....	23
	CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....	25
	DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	35
	CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA.....	36
	DEMONSTRATIVO DO CUSTO DA OFERTA.....	37
	OUTRAS INFORMAÇÕES .....	37
3.	FATORES DE RISCO.....	39
4.	CARACTERÍSTICAS DO FUNDO .....	51
	BASE LEGAL .....	53
	CONSTITUIÇÃO E PRAZO DE DURAÇÃO.....	53
	PÚBLICO ALVO .....	53
	ADMINISTRAÇÃO.....	53
	GESTÃO .....	55
	VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR E AO GESTOR .....	56
	SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR .....	56
	CUSTÓDIA, TESOUREARIA, CONTROLADORIA E ESCRITURAÇÃO .....	58
	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E AUDITORIA .....	58
	OBJETIVO DE INVESTIMENTO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO.....	58
	ADMINISTRAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DO EMPREENDIMENTO.....	60
	PROCESSO DE ANÁLISE E SELEÇÃO DOS ATIVOS PARA INVESTIMENTO E DESINVESTIMENTO (PROPOSTA DE INVESTIMENTO E PROPOSTA DE DESINVESTIMENTO) .....	60
	CARACTERÍSTICAS DAS COTAS DO FUNDO .....	61
	EMIÇÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS .....	62
	NEGOCIAÇÃO.....	63
	AMORTIZAÇÃO DAS COTAS, DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO E RESERVA DE CAIXA .....	64
	CARACTERÍSTICAS DAS COTAS DA 1ª EMISSÃO DO FUNDO .....	64
	ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS.....	65
	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE CUSTÓDIA .....	67
	TAXA DE PERFORMANCE.....	68
	TAXA DE PERFORMANCE PRO RATA .....	69
	ENCARGOS DO FUNDO.....	70
	LIQUIDAÇÃO DO FUNDO.....	72
	POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO.....	72
	FORMA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES .....	75
	ATENDIMENTO AOS POTENCIAIS INVESTIDORES E COTISTAS .....	75
	REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO .....	76
	POLÍTICA DE VOTO.....	79
	FORO .....	79

5.	PERFIL DO ADMINISTRADOR E DO COORDENADOR LÍDER.....	81
	ADMINISTRADOR.....	83
	COORDENADOR LÍDER.....	84
6.	PERFIL DO GESTOR .....	87
	GESTOR .....	89
7.	VISÃO GERAL DO EMPREENDIMENTO .....	91
	EMPREENDIMENTO - EDIFÍCIO DOMO CORPORATE .....	93
	COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA.....	93
	RENTABILIDADE MÍNIMA.....	94
	INFORMAÇÕES SOBRE A GARANTIDORA.....	94
8.	VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO .....	97
9.	VISÃO GERAL DA LOCALIDADE E DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP .....	105
10.	RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA....	111
	INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES .....	113
	RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES.....	113
11.	IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA .....	115
ANEXO I	- INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO .....	121
ANEXO II	- INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO.....	125
ANEXO III	- INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO.....	129
ANEXO IV	- INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERCEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO ....	133
ANEXO V	- REGULAMENTO.....	137
ANEXO VI	- MODELO DE PEDIDO DE RESERVA.....	197
ANEXO VII	- DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400 ....	213
ANEXO VIII	- DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400 .....	217
ANEXO IX	- LAUDO DE AVALIAÇÃO E ESTUDO DE VIABILIDADE.....	221

## 1. INTRODUÇÃO

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DEFINIÇÕES

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

<b>Administrador</b>	<b>CAIXA ECONÔMICA FEDERAL</b> , instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM n.º 3.241, de 04 de janeiro de 1995, com sede em Brasília, Distrito Federal, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04.
<b>Anúncio de Encerramento</b>	Anúncio de encerramento da Oferta.
<b>Anúncio de Início</b>	Anúncio de início da Oferta.
<b>Assembleia Geral de Cotistas</b>	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
<b>Ativos de Liquidez</b>	São: (i) letras de crédito imobiliário; (ii) letras hipotecárias ou certificados de depósito bancário emitidos por Instituições Financeiras de Primeira Linha; (iii) títulos de emissão do Tesouro Nacional, em operações finais ou compromissadas; (iv) cotas de fundos de investimento referenciados DI, inclusive aqueles administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor, por seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com eles submetidas a controle comum.
<b>Auditor Independente</b>	<b>PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES</b> , sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Francisco Matarazzo, 1400, Torre Torino - Água Branca, CEP 05001-100, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.562.112/0001-20, responsável pela auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo.
<b>Aviso ao Mercado</b>	Aviso ao mercado relativo à Oferta, publicado para os fins do Artigo 53 da Instrução CVM n.º 400.
<b>BACEN</b>	Banco Central do Brasil.
<b>BM&amp;FBOVESPA</b>	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.346.601/0001-25.
<b>Boletim de Subscrição</b>	Comprovante de subscrição de Cotas do Fundo, assinado pelo Investidor.
<b>Capital Investido</b>	O valor integralizado pelos Cotistas no Fundo correspondente à quantidade de Cotas subscritas pelo Valor Inicial de Emissão de cada Cota.

<b>Carteira</b>	A carteira de investimentos do Fundo, que será composta pelo Empreendimento e pelos Ativos de Liquidez.
<b>CMN</b>	Conselho Monetário Nacional.
<b>CNPJ/MF</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
<b>COFINS</b>	Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.
<b>Comissão de Distribuição</b>	A comissão de distribuição equivalente a 3,00% (três por cento), calculada na forma do Contrato de Distribuição e o modelo de termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, sobre o volume total de subscrições de Cotas da 1ª Emissão efetivamente colocadas pelo Coordenador Líder ou pela respectiva Instituição Contratada, em até 5 (cinco) dias úteis da Data de Liquidação de Cotas do Fundo, sendo que, para tal pagamento, serão utilizados recursos recebidos pelo Fundo a título de integralização de Cotas da 1ª Emissão.
<b>Comissão de Estruturação</b>	A comissão de estruturação equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento), calculada sobre o volume total de subscrições de Cotas da 1ª Emissão, a ser paga pelo Fundo ao Administrador, em até 5 (cinco) dias úteis da Data de Liquidação de Cotas do Fundo, sendo que, para tal pagamento, serão utilizados recursos recebidos pelo Fundo a título de integralização de Cotas da 1ª Emissão.
<b>Compromisso de Venda e Compra</b>	O “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra e Outras Avenças”, celebrado em 02 de maio de 2013 entre (i) a compromissária vendedora, PEREIRA BARRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade anônima com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.510, 6º andar, sala 9, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.273.982/0001-34, (ii) o compromissário comprador, Fundo e (iii) a Garantidora, por meio do qual foram acordados os termos e condições para a venda e compra do Empreendimento.
<b>Comunicado ao Mercado</b>	Comunicado ao mercado que informará aos Investidores a segunda Data de Liquidação.
<b>Conta de Liquidação</b>	Conta de liquidação de titularidade da Central Depositária da BM&FBOVESPA, operacionalizada via Sistema de Transferência de Reservas do BACEN.
<b>Contrato de Distribuição</b>	O “Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, em Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas da Primeira Emissão do DOMO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII”, a ser celebrado entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Coordenador Líder e a BM&FBOVESPA, ao qual poderão aderir as Instituições Contratadas mediante celebração de termo de adesão, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a distribuição das Cotas emitidas pelo Fundo. O Contrato de Distribuição está disponível na sede do Administrador.

<b>Contrato de Gestão</b>	O instrumento particular a ser celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Gestor, formalizando os termos, condições e obrigações relacionados à gestão da Carteira do Fundo.
<b>Coordenador Líder</b>	<b>CAIXA ECONÔMICA FEDERAL</b> , instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, por meio de sua Vice-Presidência de Finanças e Mercado de Capitais, situada no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 2.300, 12º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04.
<b>Cotas</b>	Todas as cotas de emissão do Fundo.
<b>Cotistas</b>	Os titulares de Cotas do Fundo.
<b>CSLL</b>	Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.
<b>Custodiante</b>	<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, CEP 22640-100, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 36.113.876/0001-91, contratada pelo Administrador para prestar os serviços de custódia dos Ativos de Liquidez integrantes da Carteira do Fundo, controladoria e escrituração de Cotas.
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Data de Liquidação</b>	A data na qual será realizada a integralização pelos Investidores dos pedidos de compra de Cotas do Fundo, mediante liquidação financeira de todos os Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição. A primeira Data de Liquidação deverá ocorrer no 3º (terceiro) dia útil após o primeiro Período de Alocação, ou seja, após a data de publicação do Anúncio de Início, para os Investidores que celebraram Pedido de Reserva. A segunda Data de Liquidação deverá ocorrer no 3º (terceiro) dia útil após o segundo Período de Alocação, ou seja, após a data de publicação do Comunicado ao Mercado, observado o Período de Distribuição.  Para mais informações acerca da liquidação financeira, veja a seção “ <i>Procedimento de Alocação e Liquidação Financeira</i> ” na página 31 deste Prospecto Definitivo.
<b>Empreendimento</b>	Empreendimento imobiliário comercial, objeto do Compromisso de Venda e Compra, denominado “Edifício Domo Corporate” (Torre A do Condomínio Domo Business), localizado na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, composto por 26 (vinte e seis) pavimentos com 94 (noventa e quatro) unidades autônomas (escritórios), as quais possuem o direito de uso de 10 (dez) vagas de garagem cada uma, objeto das matrículas de nº 129.611 a

	<p>129.704, todas do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, totalizando área privativa de 30.600,60m<sup>2</sup> (trinta mil e seiscentos metros quadrados e sessenta centésimos). O Empreendimento objeto do Compromisso de Venda e Compra é composto, ainda, pelas vagas de garagem de nº 01 a 20, localizadas no pavimento térreo do supracitado condomínio, objeto das matrículas de nº 129.705 a 129.724, todas do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.</p>
<b>FII</b>	Fundos de Investimento Imobiliários, constituídos nos termos da Lei n.º 8.668/93 e da Instrução CVM n.º 472.
<b>Fundo</b>	<b>DOMO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII</b> , fundo de investimento imobiliário constituído nos termos da Resolução do CMN n.º 2.907, de 29 de novembro de 2001, conforme alterada, e da Instrução CVM n.º 472.
<b>Garantidora</b>	<b>PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES</b> , sociedade anônima com sede na Rua da Quitanda, nº 86, 4º andar (parte), Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 20091-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.950.811/0001-89.
<b>Gestor ou Claritas</b>	<b>CLARITAS ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.</b> , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 50, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.987.891/0001-00, sociedade autorizada pela CVM a prestar o serviço de gestão de carteira de valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 9.408, de 05 de julho de 2007.
<b>Hurdle</b>	A variação do IPCA/IBGE acrescida de 10% (dez por cento) ao ano.  Para fins de cálculo do <i>Hurdle</i> , na hipótese de extinção ou substituição do IPCA/IBGE, será aplicado automaticamente o índice que, por disposição legal ou regulamentar, vier a substituí-lo.
<b>IGP-M/FGV</b>	Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.  Na hipótese de extinção ou substituição do IGP-M/FGV, será aplicado automaticamente o índice que, por disposição legal ou regulamentar, vier a substituí-lo.
<b>Instituições Contratadas</b>	Instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários e que estejam autorizadas, na data da respectiva adesão à Oferta, a operar em mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, que sejam contratadas pelo Coordenador Líder para participar da colocação das Cotas no âmbito da Oferta exclusivamente junto aos Investidores Não Institucionais, mediante celebração do termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

<b>Instituições Financeiras de Primeira Linha</b>	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.
<b>Instituições Participantes da Oferta</b>	Em conjunto, o Coordenador Líder e as Instituições Contratadas.
<b>Instrução CVM n.º 400</b>	Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, e posteriores alterações.
<b>Instrução CVM n.º 409</b>	Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, e posteriores alterações.
<b>Instrução CVM n.º 472</b>	Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, e posteriores alterações.
<b>Instrução CVM n.º 476</b>	Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, e posteriores alterações.
<b>Investidores</b>	Os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais, em conjunto e indistintamente.
<b>Investidores Institucionais</b>	Conjuntamente, fundos de investimento, carteiras administradas, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização, regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios, e companhias seguradoras, bem como (a) pessoas físicas residentes ou domiciliadas no Brasil, e (b) pessoas jurídicas com sede no Brasil ou no exterior, cujas intenções específicas ou globais de investimento excedam R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), vedada a colocação para clubes de investimento.
<b>Investidores Não Institucionais</b>	Conjuntamente, (a) pessoas físicas residentes ou domiciliadas no Brasil, e (b) pessoas jurídicas com sede no Brasil ou no exterior, cujas intenções específicas ou globais de investimento sejam iguais ou inferiores a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), vedada a colocação para clubes de investimento.
<b>IOF/Câmbio</b>	Imposto sobre Operações de Câmbio.
<b>IOF/Títulos</b>	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
<b>IPCA/IBGE</b>	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<b>IR</b>	Imposto de Renda.
<b>Justa Causa</b>	A comprovação de que o Gestor: (i) atuou com dolo ou cometeu fraude no desempenho de suas funções e responsabilidades como gestor da Carteira do Fundo; (ii) descumpriu obrigações legais ou contratuais que deveria

	<p>observar como gestor da Carteira do Fundo, sem que o respectivo descumprimento seja regularizado no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data do recebimento de notificação a respeito do descumprimento da obrigação; ou (iii) teve sua falência, recuperação judicial ou recuperação extrajudicial decretada ou deferida.</p>
<b>Lei n.º 6.385/76</b>	Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, e posteriores alterações.
<b>Lei n.º 8.245/91</b>	Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, e posteriores alterações.
<b>Lei n.º 8.668/93</b>	Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações.
<b>Lei n.º 9.779/99</b>	Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, e posteriores alterações.
<b>Lei n.º 10.406/02 ou Código Civil</b>	Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e posteriores alterações.
<b>Lei n.º 11.033/04</b>	Lei n.º 11.033, de 19 de janeiro de 1999, e posteriores alterações.
<b>Montante Preferencial</b>	Montante preferencial fixado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), equivalente ao valor mínimo a ser alocado a cada Investidor Não Institucional para fins de realização de rateio dos Pedidos de Reserva, em caso de verificação de excesso de demanda de Cotas da Oferta.
<b>Novas Cotas</b>	As novas Cotas emitidas pelo Fundo, mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, cujo valor de emissão considerará: (i) 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 a época; (ii) o valor de mercado do Empreendimento que poderá ser apurado mediante laudo de avaliação a ser realizado por empresa especializada aprovada pelo Administrador; (iii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; e (iv) o valor de mercado das Cotas do Fundo.
<b>Oferta</b>	A oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª Emissão do Fundo.
<b>Oferta de Varejo</b>	A fração mínima de 40% (quarenta por cento) das Cotas da Oferta que será destinada a Investidores Não Institucionais, inclusive Investidores Não Institucionais qualificados como Pessoas Vinculadas, que se limitem ao valor de investimento de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

<b>Patrimônio Líquido</b>	O patrimônio líquido do Fundo, que corresponde à soma algébrica dos ativos integrantes da Carteira do Fundo, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.
<b>Países de Baixa ou Nula Tributação</b>	País que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).
<b>Pedidos de Reserva</b>	<p>Pedidos de reserva de Cotas objeto da Oferta realizados pelos Investidores interessados em investir em Cotas e que decidiram participar da Oferta, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, mediante o preenchimento de formulário específico, dentro do Período de Reserva, o qual será irrevogável e irretroatável, observado o Valor Mínimo de Investimento.</p> <p>Os Investidores Institucionais interessados em participar da Oferta celebraram Pedido de Reserva exclusivamente junto ao Coordenador Líder.</p> <p>Os Investidores quando da assinatura dos Pedidos de Reserva concederam mandato para a pertinente Instituição Participante da Oferta para esta formalizar, em nome e por conta do Investidor, o Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo e o respectivo Boletim de Subscrição de Cotas do Fundo.</p>
<b>Período de Alocação</b>	Período de 5 (cinco) dias úteis no qual forem alocadas as Cotas.
<b>Período de Distribuição</b>	Período de distribuição das Cotas da 1ª Emissão do Fundo, com duração de 06 (seis) meses contados a partir da publicação do Anúncio de Início.
<b>Período de Reserva</b>	Período compreendido entre 19 de junho de 2013 e 12 de julho de 2013.
<b>Período de Reserva para Pessoas Vinculadas</b>	<p>Período compreendido entre 19 de junho de 2013 e 03 de julho de 2013, que precedeu o encerramento do Período de Reserva para Investidores em geral em pelo menos 7 (sete) dias úteis.</p> <p>As Pessoas Vinculadas que, no âmbito da Oferta de Varejo, não formalizaram Pedido de Reserva dentro do período estabelecido para reservas de Pessoas Vinculadas puderam realizar seus Pedidos de Reservas no período estabelecido para os Investidores em geral, ficando sujeitos ao cancelamento dos seus Pedidos de Reserva em caso de excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) ao número de Cotas inicialmente ofertadas, nos termos do Artigo 55 da Instrução CVM n.º 400.</p>
<b>Pessoas Vinculadas</b>	Pessoa Vinculada significa qualquer pessoa que seja (i) todo e qualquer empregado do Administrador, (ii) acionista controlador ou administrador de Instituições Participantes

da Oferta, (iii) vinculada à Oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii).

<b>PIS</b>	Contribuição ao Programa de Integração Social.
<b>Política de Investimento</b>	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Regulamento e na Seção “Objetivo de Investimento e Política de Investimento”, na página 58 deste Prospecto Definitivo.
<b>Política de Voto</b>	A política de exercício de direito de voto adotada pelo Gestor em assembleias de emissores de títulos e valores mobiliários de titularidade do Fundo, quando aplicável, bem como na negociação e celebração de acordos de sócios ou de acionistas dos emissores dos referidos títulos e valores mobiliários integrantes da Carteira do Fundo.
<b>Prazo de Duração</b>	O prazo de duração indeterminado do Fundo.
<b>Preço de Integralização</b>	Na Data de Liquidação, o preço de integralização será o Valor Inicial de Emissão de cada Cota, ou seja, R\$ 1.000,00 (um mil reais), multiplicado pela quantidade de Cotas subscrita pelo Investidor.
<b>Primeira Emissão ou 1ª Emissão</b>	A primeira emissão de Cotas do Fundo, a ser realizada nos termos da Instrução CVM n.º 400.
<b>Proposta(s)</b>	Em conjunto e indistintamente, a Proposta de Investimento e a Proposta de Desinvestimento.
<b>Proposta(s) de Desinvestimento</b>	Qualquer proposta de desinvestimento para alienação do Empreendimento.
<b>Proposta(s) de Investimento</b>	Qualquer proposta de investimento para aplicação dos recursos do Fundo em empreendimentos imobiliários, excetuado o Empreendimento.
<b>Prospecto Definitivo</b>	Este Prospecto Definitivo da Oferta e suas respectivas atualizações.
<b>Prospecto Preliminar</b>	O Prospecto Preliminar da Oferta.
<b>Regulamento</b>	O regulamento do Fundo, conforme alterado de tempos em tempos.
<b>Rentabilidade Mínima</b>	A garantia de renda mínima mensal a ser constituída pela Garantidora em favor do Fundo, a partir da outorga da escritura definitiva de venda e compra, de forma que o Fundo passe a fazer jus à garantia de faturamento mínimo mensal equivalente a R\$ 1.430.625,00 (um milhão, quatrocentos e trinta mil, seiscentos e vinte e cinco reais), pelo prazo de 3 (três) anos, em decorrência da locação, total ou parcial, do Empreendimento a terceiros. A Rentabilidade Mínima por Cota corresponde a 0,82% (oitenta e dois centésimos por cento) bruto ao mês sobre o Valor Inicial de Emissão de cada Cota. A receita oriunda da Rentabilidade Mínima devida ao Fundo poderá ser destinada ao pagamento dos custos relacionados à

manutenção do Empreendimento e, se necessário, ao funcionamento do Fundo. Para informações adicionais sobre a Rentabilidade Mínima, vide a seção “Rentabilidade Mínima” neste Prospecto Definitivo (página 94).

**A RENTABILIDADE MÍNIMA AQUI DESCRITA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS DO FUNDO E TAMPOUCO DEVE SER ENTENDIDA COMO PROMESSA DE RENDIMENTO. A EXIGIBILIDADE DOS CRÉDITOS QUE FOREM DEVIDOS AO FUNDO EM DECORRÊNCIA DA CONSTITUIÇÃO DA RENTABILIDADE MÍNIMA ESTÁ SUBORDINADA A UMA SÉRIE DE CONDIÇÕES, CUJO CUMPRIMENTO E VERIFICAÇÃO, NOS PRAZOS ACORDADOS NÃO PODEM SER ASSEGURADOS PELO ADMINISTRADOR, GESTOR E COORDENADOR LÍDER.**

<b>Reserva de Caixa</b>	A reserva a ser constituída pelo Fundo para suportar os respectivos encargos, cujos recursos serão investidos em Ativos de Liquidez, sendo que seu valor será estabelecido discricionariamente pelo Administrador.
<b>Resolução CMN n.º 2.689</b>	Resolução do CMN n.º 2.689, de 26 de janeiro de 2000, e posteriores alterações.
<b>Suplemento</b>	O suplemento da 1ª Emissão de Cotas, Anexo I ao Regulamento.
<b>Taxa de Administração</b>	A taxa de administração devida pelo Fundo, nos termos do Capítulo XII do Regulamento e conforme descrita na seção “Taxa de Administração e Taxa de Custódia” deste Prospecto Definitivo (página 67).
<b>Taxa de Custódia</b>	A taxa de custódia devida pelo Fundo, nos termos do Capítulo XII do Regulamento e conforme descrita na seção “Taxa de Administração e Taxa de Custódia” deste Prospecto Definitivo (página 67).
<b>Taxa de Performance</b>	A taxa de performance devida pelo Fundo ao Gestor, nos termos do Capítulo XII do Regulamento e conforme descrita na seção “Taxa de Performance” deste Prospecto Definitivo (página 68).
<b>Taxa de Performance Pro Rata</b>	<p>A remuneração devida pelo Fundo ao Gestor na hipótese de sua destituição e/ou substituição sem Justa Causa, a qual será calculada com base nos mesmos critérios aplicáveis à Taxa de Performance que lhe seria devida caso o Empreendimento fosse alienado pelo Fundo à época da destituição sem Justa Causa, sem prejuízo da remuneração a ele devida nos termos do Contrato de Gestão até a data em que prestar serviços ao Fundo.</p> <p>A forma de cálculo da Taxa de Performance Pro Rata encontra-se descrita no Capítulo XI do Regulamento e na seção “Características do Fundo” (subseção “Taxa de Performance Pro Rata”) deste Prospecto Definitivo (página 69).</p>

**Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco**

Termo de adesão assinado pelos adquirentes das Cotas, por meio do qual atestará (i) que recebeu exemplar do Regulamento e do Prospecto do Fundo, (ii) que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento, da composição de sua Carteira, da Taxa de Administração, Taxa de Custódia, Taxa de Performance e outros encargos do Fundo, dos riscos associados ao investimento no Fundo, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido, e (iii) que está ciente das disposições contidas no Regulamento e no Prospecto do Fundo.

**Valor Inicial de Emissão**

O valor inicial unitário de emissão da Cota desta 1ª Emissão, qual seja, R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Liquidação.

**Valor Mínimo de Investimento**

A subscrição inicial mínima no Fundo, por Investidor, será de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), equivalente a 10 (dez) Cotas observado o disposto no Regulamento e na Seção “Características da Oferta” (subseção “Valores mínimos, máximos e limites de aplicação em Cotas da 1ª Emissão do Fundo”), na página 31 deste Prospecto Definitivo.

## RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

<b>Valor total da Oferta</b>	R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais).
<b>Quantidade de Cotas da Oferta</b>	175.000 (cento e setenta e cinco mil) Cotas.
<b>Valor Inicial de Emissão</b>	R\$ 1.000,00 (um mil reais) por Cota, na Data de Liquidação.
<b>Administrador</b>	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, acima qualificada.
<b>Coordenador Líder</b>	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, acima qualificada.
<b>Gestor</b>	CLARITAS ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA., acima qualificada.
<b>Instituições Contratadas</b>	Instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários e que estejam autorizadas, na data da respectiva adesão à Oferta, a operar em mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, que sejam contratadas pelo Coordenador Líder para participar da colocação das Cotas no âmbito da Oferta exclusivamente junto aos Investidores Não Institucionais, mediante celebração do termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
<b>Regime de distribuição das Cotas</b>	As Cotas da Oferta serão distribuídas por meio de oferta pública, nos termos da Instrução CVM n.º 400, sob o regime de melhores esforços, por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, na forma da Lei nº 6.385/76, sob responsabilidade e liderança do Coordenador Líder e o auxílio das Instituições Contratadas. Caso não seja subscrito o total de Cotas da Oferta, as Instituições Participantes da Oferta não se responsabilizarão pela subscrição do saldo não colocado, sendo admitida, entretanto, a exclusivo critério do Coordenador Líder, até o final do Período de Distribuição, a faculdade de subscrição de Cotas pelas Instituições Participantes da Oferta.
<b>Procedimentos para subscrição e integralização de Cotas</b>	<p>Os Investidores interessados na aquisição de Cotas do Fundo puderam formular o seu respectivo Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo que os Investidores Institucionais interessados em participar da Oferta puderam celebrar Pedido de Reserva exclusivamente junto ao Coordenador Líder.</p> <p>Os Investidores, quando da assinatura dos Pedidos de Reserva, concederamo mandato para a pertinente Instituição Participante da Oferta para esta formalizar, em nome e por conta do Investidor, o Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo e o respectivo Boletim de Subscrição de Cotas do Fundo.</p> <p>Considerando que não foram celebrados Pedidos de Reservas, durante o Período de Reserva, suficientes para atingir a totalidade das Cotas objeto da Oferta, o Coordenador Líder, após a publicação do Anúncio de Início, a seu exclusivo critério, utilizará o restante do Período de Distribuição para continuar a receber Boletins de Subscrição de Investidores interessados e distribuir o</p>

montante da Oferta não colocado até então. Assim, após o Período de Reserva, os Investidores interessados em participar da Oferta deverão celebrar o respectivo Boletim de Subscrição e Termo de Adesão diretamente junto ao Coordenador Líder. O Coordenador Líder poderá aceitar novas subscrições até que seja colocada a totalidade das Cotas da 1ª Emissão ou até o término do Período de Distribuição, o que ocorrer primeiro. A distribuição de Cotas após o término do Período de Reserva será realizada pelo Coordenador Líder exclusivamente.

As Cotas do Fundo serão integralizadas à vista, na respectiva Data de Liquidação, pelo Valor Inicial de Emissão, qual seja, R\$1.000,00 (um mil reais) por Cota, em moeda corrente nacional.

Quando da celebração do Pedido de Reserva, o Investidor comprometeu-se, em caráter irrevogável e irretroatável, a integralizar em moeda corrente nacional, em uma única vez, as Cotas do Fundo. Caso o Investidor Não Institucional que seja pessoa física tenha celebrado Pedido de Reserva junto ao Coordenador Líder, a integralização das Cotas deverá ocorrer mediante débito incondicionado na sua conta corrente vinculada à conta de custódia aberta junto à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, em data a ser informada pelo Coordenador Líder. Caso o Investidor Não Institucional tenha celebrado Pedido de Reserva junto a qualquer Instituição Contratada, comprometeu-se o Investidor Não Institucional, em caráter irrevogável e irretroatável, a integralizar em moeda corrente nacional, em uma única vez, as Cotas do Fundo, mediante transferência eletrônica da conta corrente bancária ou conta de investimento aberta ou mantida pelo Investidor Não Institucional junto à Instituição Contratada com a qual celebrou Pedido de Reserva. O Investidor Institucional que tenha celebrado Pedido de Reserva exclusivamente com o Coordenador Líder comprometeu-se, em caráter irrevogável e irretroatável, a integralizar em moeda corrente nacional, em uma única vez, as Cotas do Fundo, mediante transferência eletrônica de sua conta corrente para a conta corrente do Fundo a ser indicada pelo Coordenador Líder.

Em caso de débito em conta dos recursos necessários à integralização, será efetivado pela respectiva Instituição Participante da Oferta na Data de Liquidação e, para este fim, o Investidor autorizará expressamente o débito automático incondicionado.

Desta forma, até as 11:00 horas da primeira Data de Liquidação, (i) cada um dos Investidores Não Institucionais deverá realizar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, sem dedução de quaisquer comissões e despesas, do valor das Cotas por ele subscritas à respectiva Instituição Participante da Oferta junto a qual tenha realizado seu Pedido de Reserva, sob pena de, em não o fazendo, ter seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado, não havendo garantia de liquidação pela Instituição Participante da Oferta junto a qual tal reserva tenha sido realizada, sendo que a respectiva Instituição Participante, na Data de Liquidação, transferirá os recursos depositados pelos Investidores Não Institucionais à

Conta de Liquidação, devendo a BM&FBOVESPA reter as despesas necessárias e aplicáveis, conforme instruções fornecidas pelo Coordenador Líder; e (ii) cada Investidor Institucional deverá realizar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, sem dedução de quaisquer comissões e despesas, do valor das Cotas por ele subscritas para a conta do Fundo a ser indicada pelo Coordenador Líder, sob pena de, em não o fazendo, ter seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado, não havendo garantia de liquidação pelo Coordenador Líder.

**O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE DAS COTAS.**

**Direitos e restrições das Cotas**

As Cotas farão jus a pagamentos de amortização em igualdade de condições e cada Cota subscrita atribuirá ao seu respectivo titular direito de voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, correspondendo cada Cota a um voto.

Os Cotistas terão direito de preferência para subscrever e integralizar Novas Cotas na proporção da respectiva participação no Patrimônio Líquido.

Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes.

**Negociação**

As Cotas serão registradas para distribuição primária no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, sendo a negociação e a integralização de Cotas liquidada pela BM&FBOVESPA, que será também responsável pela custódia das Cotas.

As Cotas integralizadas serão admitidas à negociação secundária exclusivamente no mercado de bolsa de valores administrado pela BM&FBOVESPA, observado o disposto abaixo e eventuais restrições previstas no respectivo Suplemento. A este respeito, recomendamos a leitura dos Fatores de Risco previstos nas páginas 39 e seguintes deste Prospecto Definitivo, em especial o “Risco de baixa liquidez das Cotas do Fundo”.

As Cotas não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial.

Os Cotistas somente poderão negociar suas Cotas no mercado secundário após a concessão do registro de funcionamento do Fundo pela CVM e após a liberação para negociação pela BM&FBOVESPA, de acordo com o disposto no Regulamento, sendo que apenas as Cotas integralizadas poderão ser negociadas no mercado secundário.

A aquisição das Cotas pelo Investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições do Regulamento, em especial: (i) às disposições relativas à Política de Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das Cotas, aos termos e condições do Regulamento.

<b>Público-Alvo</b>	O Fundo é destinado a Investidores em geral, exceto clubes de investimento, que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo descrito na seção “Objetivo de Investimento e Política de Investimento” (página 58), estejam aptos a investir nesta modalidade de FII e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário.
<b>Prazo da Oferta</b>	A Oferta será encerrada no prazo máximo de até 06 (seis) meses contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início.
<b>Valores mínimos, máximos e limites de aplicação em Cotas do Fundo</b>	O Valor Mínimo de Investimento por Investidor é de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), sem prejuízo da possibilidade de o investimento de cada Cotista/Investidor ser inferior ao Valor Mínimo de Investimento, nos termos do previsto na Seção “Características da Oferta” (subseções “Procedimentos da Oferta relativos aos Investidores Não Institucionais” e “Procedimentos da Oferta relativos aos Investidores Institucionais”), na página 26 e seguintes deste Prospecto Definitivo. No âmbito da Oferta de Varejo, os Investidores Não Institucionais, inclusive Investidores Não Institucionais qualificados com Pessoas Vinculadas, puderam celebrar Pedidos de Reserva até o limite de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), não havendo limitação máxima de subscrição, ou aquisição no mercado secundário de Cotas do Fundo por qualquer Investidor.
<b>Inadequação de investimento</b>	O investimento em Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que as características do Fundo, inclusive sua Política de Investimento (nos termos do estabelecido no Regulamento), permitem que o Fundo seja classificado como um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas no ambiente em que são negociadas. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Recomenda-se, portanto, que os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 39 a 49 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas.
	<b>A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.</b>
<b>Taxa de Administração</b>	Pelos serviços de administração e gestão de sua Carteira, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração equivalente a 0,95% (noventa e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o valor do Patrimônio Líquido, observado o valor mínimo mensal de R\$30.000,00 (trinta mil reais), calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e provisionada diariamente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, e será paga mensalmente pelo Fundo até o 5º (quinto) dia útil ao encerramento do mês subsequente ao mês em que os serviços foram prestados. O valor mínimo mensal será corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M/FGV. Ainda, os serviços de escrituração das Cotas do Fundo e tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários do Fundo serão prestados pelo Custodiante, sendo que a remuneração de tais serviços serão debitadas da Taxa de Administração. Para informações adicionais com relação à Taxa de Administração, vide seção “Taxa de Administração e Taxa de Custódia” deste Prospecto Definitivo, à página 67.

### **Taxa de Custódia**

Pelos serviços de custódia dos ativos do Fundo, o Fundo pagará ao Custodiante uma remuneração equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano sobre o valor do Patrimônio Líquido, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e provisionada diariamente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, e será paga mensalmente pelo Fundo até o 5º (quinto) dia útil ao encerramento do mês subsequente ao mês em que os serviços foram prestados. Para informações adicionais com relação à Taxa de Custódia, vide seção “Taxa de Administração e Taxa de Custódia” deste Prospecto Definitivo, à página 67.

### **Taxa de Performance**

A remuneração a ser recebida pelo Gestor a título de performance, em caso de alienação do Empreendimento, e/ou os bens e direitos a ele relacionados, nos termos descritos no Capítulo IX do Regulamento e conforme descrito na seção “Taxa de Performance” deste Prospecto Definitivo (página 68), desde que referida alienação: (i) seja realizada após o período de 8 (oito) anos contados a partir da data de aquisição do Empreendimento pelo Fundo (*lock up*); e (ii) represente para cada Cota, no momento da alienação, um retorno equivalente, pelo menos, a 100% (cem por cento) do valor integralizado pelos Cotistas no Fundo quando da 1ª Emissão de Cotas, correspondente ao Capital Investido, corrigido pelo *Hurdle*, conforme cálculo a ser realizado pelo Gestor e validado pelo Administrador, subtraídos todos os valores pagos aos Cotistas até a referida data a título de distribuição de rendimentos, de resultado, de amortização de Cotas e/ou de dação em pagamento de quaisquer ativos do Fundo. Observadas estas condições, será pago diretamente ao Gestor 20% (vinte por cento) sobre quaisquer montantes pagos aos Cotistas resultantes de distribuições de rendimentos, de resultado e/ou de amortização de Cotas do Fundo que excederem em 100% (cem por cento) o Capital Investido corrigido pelo *Hurdle*, no momento da distribuição que for realizada em decorrência da referida alienação do Empreendimento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

### Características da Oferta

#### *A Oferta*

A 1ª Emissão, bem como a constituição do Fundo e o inteiro teor do seu Regulamento, foram aprovados conforme deliberado pelo Administrador no ato de constituição do Fundo, em 04 de janeiro de 2013, o qual se encontra registrado no 2º Ofício do Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, sob o n.º 1532976, de 08 de janeiro de 2013. O inteiro teor do Regulamento foi posteriormente alterado em 06 de março de 2013, por meio do Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Domo Fundo de Investimento Imobiliário - FII, que se encontra registrado em 12 de março de 2013 perante o 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, sob o n.º 1595448. Posteriormente, o inteiro teor do Regulamento foi novamente alterado em (i) 21 de maio de 2013, por meio do Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Domo Fundo de Investimento Imobiliário - FII, que se encontra registrado em 29 de maio de 2013 perante o 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, sob o n.º 1798757; e (ii) 01 de julho de 2013, por meio do Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do Domo Fundo de Investimento Imobiliário - FII, que se encontra registrado em 02 de julho de 2013 perante o 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, sob o n.º 1838679.

A 1ª Emissão compreende 175.000 (cento e setenta e cinco mil) Cotas, no valor global de R\$175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais) e Valor Inicial de Emissão de R\$1.000,00 (um mil reais) por Cota, na primeira Data de Liquidação, as quais são objeto da presente Oferta, que é regida pela Instrução CVM n.º 400.

A distribuição das Cotas da 1ª Emissão do Fundo será realizada na forma e condições seguintes:

- (i) A colocação das Cotas será pública e em regime de melhores esforços, não sendo atribuída às Instituições Participantes da Oferta qualquer responsabilidade por eventuais Cotas não colocadas. Caso não seja subscrito o total de Cotas da Oferta, as Instituições Participantes da Oferta não se responsabilizarão pela subscrição do saldo não colocado, sendo admitida, entretanto, a exclusivo critério do Coordenador Líder, até o final do Período de Distribuição, a faculdade de subscrição de Cotas pelas Instituições Participantes da Oferta;
- (ii) Observado o percentual destinado à Oferta de Varejo, o restante da Oferta poderá ser integralmente direcionado, a exclusivo critério do Coordenador Líder, para Investidores Institucionais de modo a acomodar os Investidores interessados em participar da referida Oferta, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no Artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM n.º 400;
- (iii) Após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização do Prospecto Preliminar e a publicação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, a critério do Coordenador Líder;
- (iv) Os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão previamente submetidos à aprovação da CVM, nos termos do Artigo 50 da Instrução CVM n.º 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, na hipótese prevista no Artigo 50, § 5º, da Instrução CVM n.º 400;
- (v) A colocação pública das Cotas somente terá início após a concessão do registro da Oferta pela CVM, a publicação do Anúncio de Início da Oferta e a disponibilização deste Prospecto Definitivo aos Investidores, nos termos da Instrução CVM n.º 400 e da Instrução CVM n.º 472; e
- (vi) O prazo máximo para colocação pública das Cotas é o Período de Distribuição, ou seja, 06 (seis) meses contados da publicação do Anúncio de Início.

As Instituições Participantes da Oferta, sob a coordenação do Coordenador Líder, realizarão a distribuição pública das Cotas de acordo com os procedimentos estabelecidos nos regulamentos da BM&FBOVESPA e na regulamentação em vigor, com observância dos seguintes requisitos:

- (i) Os Investidores que decidiram participar da Oferta, incluindo Pessoas Vinculadas, manifestaram suas intenções de investimento junto a uma única Instituição Participante da Oferta, nas dependências da referida Instituição Participante da Oferta ou por meio de sua página na rede mundial de computadores, mediante preenchimento do Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva, compreendido entre 19 de junho de 2013 e 12 de julho de 2013, sendo que, para Investidores classificados como Pessoas Vinculadas, o término ocorreu em 03 de julho de 2013, não havendo a realização de procedimento de coleta de intenções de investimentos (*bookbuilding*) junto aos Investidores da Oferta;
- (ii) Os Investidores Institucionais interessados em participar da Oferta, observado o Período de Reserva descrito no item anterior, celebraram Pedido de Reserva exclusivamente junto ao Coordenador Líder;
- (iii) Serão atendidos os Pedidos de Reserva de Investidores que estejam interessados na subscrição das Cotas, entendendo os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e buscando retorno de seus investimentos de risco no longo prazo; e
- (iv) Deverá ser observado, ainda, que somente poderão ser subscritas quantidades mínimas iniciais de Cotas correspondentes ao Valor Mínimo de Investimento por Investidor, ou seja, R\$ 10.000,00 (dez mil reais), equivalente a 10 (dez) Cotas, não sendo admitidas Cotas fracionárias.

Após o encerramento do Período de Reserva, da concessão do registro da Oferta pela CVM, a publicação do Anúncio de Início e a disponibilização deste Prospecto Definitivo, as Instituições Participantes da Oferta intermediarão a distribuição pública das Cotas, nos termos da Instrução CVM n.º 400, observado o esforço de dispersão previsto nas normas editadas pela BM&FBOVESPA e o disposto abaixo.

#### *Procedimentos da Oferta relativos aos Investidores Não Institucionais*

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, a quantidade de pelo menos 40% (quarenta por cento) das Cotas inicialmente ofertadas, fração esta correspondente à Oferta de Varejo, será colocada junto a Investidores Não Institucionais, inclusive Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, que tenham realizado Pedido de Reserva recebidos pelas Instituições Participantes da Oferta em valor igual ou inferior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no §3º do Artigo 33 da Instrução CVM nº 400, fixado nos seguintes termos:

- (i) durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta pôde realizar Pedido de Reserva, irrevogável e irretroatável, exceto pelo disposto nos itens (viii) a (x) abaixo, mediante preenchimento do Pedido de Reserva com uma única Instituição Participante da Oferta, observado o valor máximo de investimento por Investidor Não Institucional equivalente a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) e o Montante Preferencial. Como condição à eficácia do Pedido de Reserva, cada Investidor Não Institucional teve de indicar no Pedido de Reserva se era ou não Pessoa Vinculada. As Instituições Participantes da Oferta somente puderam atender Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não Institucionais titulares de conta corrente bancária ou conta de investimento nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional. Os Investidores Não Institucionais devem ler cuidadosamente os termos e condições estipulados nos Pedidos de Reserva, especialmente no que diz respeito aos procedimentos relativos à liquidação da Oferta, sem prejuízo das restrições aplicáveis e das demais condições previstas no Prospecto Preliminar;
- (ii) os Investidores Não Institucionais puderam realizar seus Pedidos de Reserva no Período de Reserva, sendo que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas tiveram, necessariamente, de indicar no Pedido de Reserva a sua condição de Pessoa Vinculada;

- (iii) considerando que durante o Período de Reserva o total de Cotas objeto de Pedidos de Reserva válidos de Investidores Não Institucionais é inferior à quantidade de Cotas da Oferta, descontadas aquelas colocadas pelo Coordenador Líder junto aos Investidores Institucionais, a exclusivo critério do Coordenador Líder, observado o mínimo de Cotas da Oferta de Varejo, conforme o disposto no item (ii) dos Procedimentos da Oferta relativos aos Investidores Institucionais (página 29 deste Prospecto Definitivo), não haverá rateio, sendo integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva de Investidores Não Institucionais;
- (iv) até as 11:00 horas da primeira Data da Liquidação, cada Investidor Não Institucional deverá realizar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, sem dedução de quaisquer comissões e despesas, do valor das Cotas por ele subscritas à respectiva Instituição Participante da Oferta junto a qual tenha realizado seu Pedido de Reserva, sob pena de, em não o fazendo, ter seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado, não havendo garantia de liquidação pela Instituição Participante da Oferta junto a qual tal reserva tenha sido realizada;
- (v) caso, na primeira Data de Liquidação, ocorram falhas e/ou inadimplemento de Investidores, além da não colocação da totalidade das Cotas da Oferta durante o Período de Reserva, a Instituição Participante da Oferta que tenha recebido o Pedido de Reserva do Investidor Não Institucional entregará a este, desde que tenha realizado a integralização das Cotas objeto do Pedido de Reserva, até as 16:00 horas da primeira Data de Liquidação, por meio da BM&FBOVESPA, recibo de Cotas do Fundo correspondente à relação entre o valor constante do Pedido de Reserva e o Valor Inicial de Emissão por Cota, na primeira Data de Liquidação, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas nas alíneas (viii) a (x) abaixo, sendo que, caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas;
- (vi) tendo em vista que a Oferta será realizada em regime de melhores esforços e que não há possibilidade de colocação parcial das Cotas objeto da Oferta, nos termos do Artigo 31 da Instrução CVM n.º 400, todos os Pedidos de Reserva estarão condicionados à distribuição da totalidade das Cotas objeto da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar até o final do Período de Distribuição sem que o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, realize com as Instituições Participantes da Oferta a subscrição do saldo não colocado, os valores até então integralizados pelos Investidores Não Institucionais serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, sem juros, correção monetária ou reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação desta condição, mediante crédito em conta;
- (vii) caso (a) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor Não Institucional ou a sua decisão de investimento; (b) a Oferta seja suspensa, nos termos dos Artigos 19 e 20 da Instrução CVM n.º 400, observada a Seção “Suspensão e cancelamento da Oferta” abaixo (página 34); e/ou (c) a Oferta seja modificada, nos termos dos Artigos 25 a 27 da Instrução CVM n.º 400, observada a Seção “Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta” abaixo (página 34), o Investidor Não Institucional poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com a qual tenha realizado intenção de investimento (i) até as 16:00 horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data de disponibilização deste Prospecto Definitivo, no caso da alínea (a) acima; e (ii) até as 16:00 horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicada por escrito a suspensão ou modificação da Oferta, no caso das alíneas (b) e (c) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Não Institucional em não revogar sua aceitação. Se o Investidor Não Institucional revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data da respectiva revogação, mediante crédito em conta;

- (viii) caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos Artigos 19 e 20 da Instrução CVM n.º 400; ou (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos Artigos 25 a 27 da Instrução CVM n.º 400, observadas as Seções “Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta” e “Suspensão e cancelamento da Oferta” abaixo (página 34), todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Contratada que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva comunicará o Coordenador Líder, para que este informe aos Investidores Não Institucionais, o cancelamento da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de aviso ao mercado. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores Não Institucionais serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta, mediante crédito em conta;
- (ix) caso haja descumprimento, ou indícios de descumprimento, por qualquer Instituição Participante da Oferta, ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM n.º 400, e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no Artigo 48 da Instrução CVM n.º 400, tal Instituição Participante da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, (a) deixará de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, devendo cancelar todas as intenções de investimento e todos os Pedidos de Reserva e/ou Boletins de Subscrição que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores Não Institucionais que com ela tenham realizado intenção de investimento sobre o referido cancelamento, e (b) poderá ser suspensa, por um período de até seis meses contados da data da comunicação da violação, de atuar como instituição participante em ofertas de distribuição pública coordenadas pelo Coordenador Líder. Se o Investidor Não Institucional já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização das Cotas, o referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data da comunicação do cancelamento, mediante crédito em conta corrente;
- (x) o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) considerando que não foram celebrados Pedidos de Reserva, durante o Período de Reserva, suficientes para atingir a totalidade das Cotas objeto da Oferta, os Investidores poderão adquirir Cotas, após a publicação do Anúncio de Início, de acordo com os procedimentos descritos na subseção “Distribuição após o Período de Reserva” (página 30) deste Prospecto Definitivo;
- (xii) durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a publicação do Anúncio de Encerramento, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, se existentes. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida e se converterá em Cotas depois da publicação do Anúncio de Encerramento, se existentes, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na BM&FBOVESPA. As importâncias recebidas pelo Fundo a título de integralização de Cotas deverão ser aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, conforme previsto no Artigo 11, §3º da Instrução CVM n.º 472. 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.

### *Procedimentos da Oferta relativos aos Investidores Institucionais*

A quantidade de zero até 60% (sessenta por cento) das Cotas inicialmente ofertadas poderá ser colocada junto a Investidores Institucionais que tenham realizado Pedido de Reserva de acordo com o procedimento abaixo indicado:

- (i) durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Institucionais interessados em participar da Oferta preencheram Pedido de Reserva exclusivamente junto ao Coordenador Líder, o qual será irrevogável e irretroatável, exceto pelo disposto nos itens (viii) a (x) dos procedimentos da Oferta relativos aos Investidores Não Institucionais acima. Como condição à eficácia do Pedido de Reserva, cada Investidor Institucional deverá ter indicado no Pedido de Reserva se é ou não Pessoa Vinculada. O Coordenador Líder somente atenderá Pedidos de Reserva realizados por Investidores Institucionais titulares de conta corrente bancária ou conta de investimento nele aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Institucional. Os Investidores Institucionais devem ler cuidadosamente os termos e condições estipulados nos Pedidos de Reserva, especialmente no que diz respeito aos procedimentos relativos à liquidação da Oferta, sem prejuízo das restrições aplicáveis e das demais condições previstas no Prospecto Preliminar;
- (ii) terão prioridade no atendimento das respectivas ordens os Investidores Institucionais que melhor atendam ao objetivo da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, tendo este, por ocasião do encerramento do Período de Reserva, consolidado as intenções de investimento dos Investidores Institucionais e informado à BMF&BOVESPA a quantidade de Cotas alocada aos Investidores Institucionais, a seu exclusivo critério, observada a quantidade mínima de Cotas destinada à Oferta de Varejo;
- (iii) até as 17:00 horas do dia útil seguinte ao encerramento do Primeiro Período de Alocação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais a respectiva quantidade de Cotas alocadas e a primeira Data de Liquidação para os Investidores Institucionais que realizaram Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, sendo que, em qualquer caso, o valor do investimento será limitado àquele indicado no respectivo Pedido de Reserva;
- (iv) até as 11:00 horas da primeira Data de Liquidação, cada Investidor Institucional deverá realizar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, sem dedução de quaisquer comissões e despesas, do valor das Cotas por ele subscritas para a conta do Fundo a ser indicada pelo Coordenador Líder, sob pena de, em não o fazendo, ter seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado, não havendo garantia de liquidação pelo Coordenador Líder;
- (v) caso, na primeira Data de Liquidação, ocorram falhas e/ou inadimplemento de Investidores, além da não colocação da totalidade das Cotas da Oferta durante o Período de Reserva, o Coordenador Líder entregará ao Investidor Institucional que tenha realizado a integralização das Cotas objeto do Pedido de Reserva, até as 16:00 horas da primeira Data de Liquidação, recibo de Cotas do Fundo correspondente à relação entre o valor constante do Pedido de Reserva e o Valor Inicial de Emissão por Cota, na primeira Data de Liquidação, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas nas alíneas (viii) a (x) acima, sendo que, caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas; e
- (vi) serão observados em relação aos Investidores Institucionais os procedimentos previstos nos itens (vii) a (xii) dos procedimentos da Oferta relativos aos Investidores Não Institucionais acima, observado que, caso até o final do Período de Distribuição a demanda supere o número de Cotas remanescentes objeto da Oferta, os Investidores Institucionais serão alocados conforme o disposto no item (ii) dos Procedimentos da Oferta relativos aos Investidores Institucionais acima.

As Cotas integralizadas serão registradas para negociação exclusivamente no mercado secundário de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, sendo certo que somente serão liberadas para negociação no mercado secundário após (i) a autorização da BM&FBOVESPA, (ii) a concessão pela CVM do registro de funcionamento do Fundo previsto no Artigo 5º da Instrução CVM 472, e (iii) a devida integralização pelos Investidores. A este respeito, recomendamos a leitura dos Fatores de Risco previstos nas páginas 39 e seguintes deste Prospecto Definitivo, em especial o “Risco de baixa liquidez das Cotas do Fundo”.

A Oferta não conta com classificação de risco.

#### *Distribuição após o Período de Reserva*

Considerando que não foram celebrados Pedidos de Reservas, durante o Período de Reserva, suficientes para atingir a totalidade das Cotas objeto da Oferta, o Coordenador Líder, após a publicação do Anúncio de Início, a seu exclusivo critério, utilizará o prazo restante do Período de Distribuição para continuar a receber Boletins de Subscrição de Investidores interessados e distribuir o montante da Oferta não colocado até então, de forma que a Oferta seja encerrada após a colocação total das Cotas da 1ª Emissão do Fundo ou no término do Período de Distribuição, o que ocorrer primeiro.

Assim, após o Período de Reserva, os Investidores interessados em participar da Oferta deverão celebrar o respectivo Boletim de Subscrição e Termo de Adesão diretamente junto ao Coordenador Líder. O Coordenador Líder poderá aceitar novas subscrições até que seja colocada a totalidade das Cotas da 1ª Emissão ou até o término do Período de Distribuição, o que ocorrer primeiro.

A distribuição de Cotas após o término do Período de Reserva será realizada direta e exclusivamente pelo Coordenador Líder, fora do ambiente da BM&FBOVESPA, devendo os Investidores interessados em participar da Oferta após a publicação do Anúncio de Início realizar o pagamento das Cotas subscritas, pelo Valor Inicial de Emissão por Cota, mediante pagamento à vista e em moeda corrente nacional, para a conta do Fundo a ser indicada pelo Coordenador Líder, na segunda Data de Liquidação que vier a ser indicada pelo Coordenador Líder mediante publicação de Comunicado ao Mercado, até o limite do Período de Distribuição.

#### *Quantidade de Cotas objeto da Oferta*

Será realizada a distribuição pública de 175.000 (cento e setenta e cinco mil) Cotas da 1ª Emissão do Fundo, ao Valor Inicial de Emissão de R\$ 1.000,00 (um mil reais) por Cota, observado o Período de Distribuição.

Caso a totalidade das Cotas da Oferta não seja distribuída até o final do Período de Distribuição, o Administrador deverá imediatamente: (i) fazer o rateio entre os Investidores dos recursos financeiros eventualmente recebidos, em até 5 (cinco) dias úteis contados do término do Período de Distribuição, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; e (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio referido no item (i) acima. Neste caso, não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com (a) o pagamento de tributos incidentes sobre aplicações em Ativos de Liquidez e (b) as despesas e encargos do Fundo previstas no Regulamento, conforme aplicável, os quais serão arcados pelos Cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

O Fundo entrará em funcionamento apenas se houver colocação total das Cotas objeto da Oferta.

As Cotas serão distribuídas por meio de oferta pública, nos termos da Instrução CVM n.º 400, sob o regime de melhores esforços, por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, na forma da Lei nº 6.385/76, sob responsabilidade e liderança do Coordenador Líder e o auxílio das Instituições Contratadas. Caso não seja subscrito o total de Cotas da Oferta, as Instituições Participantes da Oferta não se responsabilizarão pela subscrição do saldo não colocado, sendo admitida, entretanto, a exclusivo critério do Coordenador Líder, até o final do Período de Distribuição, a faculdade de subscrição de Cotas pelas Instituições Participantes da Oferta.

### *Valores mínimos, máximos e limites de aplicação em Cotas da 1ª Emissão do Fundo*

O Valor Mínimo de Investimento por Investidor é de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), equivalente a 10 (dez) Cotas, sem prejuízo da possibilidade de o investimento de cada Cotista/Investidor ser inferior ao Valor Mínimo de Investimento, nos termos do previsto na Seção “Características da Oferta” (subseções “Procedimentos da Oferta relativos aos Investidores Não Institucionais” e “Procedimentos da Oferta relativos aos Investidores Institucionais”), nas páginas 26 e 29, respectivamente, deste Prospecto Definitivo. No âmbito da Oferta de Varejo, os Investidores Não Institucionais, inclusive Investidores Não Institucionais qualificados como Pessoas Vinculadas, puderam celebrar Pedidos de Reserva até o limite de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), não havendo limite máximo de subscrição, ou aquisição no mercado secundário de Cotas do Fundo por qualquer Investidor.

O Fundo não estabelece valor mínimo para a manutenção de investimentos no Fundo, após a primeira aplicação de cada Investidor.

### *Público alvo do Fundo*

O Fundo é destinado a Investidores em geral que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo descrito no Capítulo V do Regulamento, estejam aptos a investir nesta modalidade de fundo de investimento e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário.

### *Prazo da Oferta*

A Oferta será encerrada no prazo máximo de até 06 (seis) meses contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início.

### *Procedimento de alocação e liquidação financeira*

A Oferta contará com processo de liquidação via BM&FBOVESPA na primeira Data de Liquidação. A segunda Data de Liquidação contará com processo de liquidação diretamente no Coordenador Líder.

A primeira liquidação dos pedidos de compra de Cotas se dará na primeira Data de Liquidação, que será posterior ao (i) Anúncio de Início e ao (ii) primeiro Período de Alocação, no qual forem alocadas as Cotas objeto de Pedidos de Reserva (celebrados pelos Investidores durante o Período de Reserva).

Por ocasião do encerramento do primeiro Período de Alocação, a BM&FBOVESPA informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas de Investidores Não Institucionais em seu ambiente de liquidação, sendo certo que as Instituições Participantes da Oferta liquidarão os mesmos de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA e seus respectivos procedimentos operacionais.

As Instituições Participantes da Oferta farão a liquidação dos pedidos de compra de Cotas exclusivamente conforme contratado no Contrato de Distribuição e no respectivo termo de adesão, conforme o caso.

Considerando que após a primeira Data de Liquidação ainda permanecerá um saldo de Cotas a serem subscritas e/ou liquidadas, poderá o Coordenador Líder alocar este saldo residual discricionariamente, a qualquer Investidor ou a qualquer Instituição Participante da Oferta. Assim, a segunda Data de Liquidação se dará após a publicação do (i) Comunicado ao Mercado e ao (ii) segundo Período de Alocação, no qual forem alocadas as Cotas objeto de Boletins de Subscrição (celebrados pelos Investidores junto ao Coordenador Líder durante o Período de Distribuição).

### *Subscrição e integralização das Cotas*

Cada Investidor, por ocasião da assinatura do Pedido de Reserva concedeu mandato à respectiva Instituição Participante da Oferta para esta formalizar, em nome e por conta do subscritor, o Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo e o respectivo Boletim de Subscrição de Cotas do Fundo. Na distribuição de Cotas após o Período de Reserva, cada Investidor assinará o Termo de Adesão, bem como Boletim de Subscrição direta e exclusivamente com o Coordenador Líder, servindo o Boletim de Subscrição, em qualquer caso, como título executivo extrajudicial para todos os fins e efeitos de direito.

Por meio da assinatura por meio físico ou eletrônico do Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco do Fundo, o Investidor, pela pertinente Instituição Participante da Oferta, atestará (i) que recebeu exemplar do Regulamento e deste Prospecto Definitivo, (ii) que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento, da composição de sua Carteira, da Taxa de Administração, Taxa de Custódia, Taxa de Performance, Taxa de Performance Pro Rata e demais encargos devidos pelo Fundo, dos riscos associados ao investimento no Fundo, bem como (iii) da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido.

As Cotas do Fundo serão integralizadas à vista pelo seu Valor Inicial de Emissão, que corresponde a R\$1.000,00 (um mil reais) por Cota, em moeda corrente nacional.

Quando da celebração do Pedido de Reserva, o Investidor comprometeu-se, em caráter irrevogável e irretratável, a integralizar em moeda corrente nacional, em uma única vez, as Cotas do Fundo. Caso o Investidor Não Institucional que seja pessoa física tenha celebrado Pedido de Reserva junto ao Coordenador Líder, a integralização das Cotas deverá ocorrer mediante débito incondicionado na sua conta corrente vinculada à conta de custódia aberta junto à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, em data a ser informada pelo Coordenador Líder. Caso o Investidor Não Institucional tenha celebrado Pedido de Reserva junto a qualquer Instituição Contratada, comprometeu-se o Investidor Não Institucional, em caráter irrevogável e irretratável, a integralizar em moeda corrente nacional, em uma única vez, as Cotas do Fundo, mediante transferência eletrônica da sua conta corrente ou conta de investimento aberta ou mantida pelo Investidor Não Institucional junto à Instituição Contratada com a qual celebrou Pedido de Reserva. O Investidor Institucional que tenha celebrado Pedido de Reserva exclusivamente com o Coordenador Líder comprometeu-se, em caráter irrevogável e irretratável, a integralizar em moeda corrente nacional, em uma única vez, as Cotas do Fundo, mediante transferência eletrônica de sua conta corrente para a conta corrente do Fundo a ser indicada pelo Coordenador Líder.

As Instituições Participantes da Oferta somente atenderam aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta corrente bancária ou de conta de investimento nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucionais. Em caso de débito em conta dos recursos necessários à integralização, será efetivado pela respectiva Instituição Participante da Oferta na Data de Liquidação e, para este fim, o Investidor autorizará expressamente o débito automático incondicionado.

Para fins de integralização de Cotas e pagamento, serão observados os procedimentos previstos no item (iv) dos procedimentos da Oferta relativos aos Investidores Não Institucionais, na página 27 deste Prospecto Definitivo, e no item (iv) dos procedimentos da Oferta relativos aos Investidores Institucionais, na página 29 deste Prospecto Definitivo. A Instituição Participante da Oferta, na primeira Data de Liquidação, transferirá os recursos depositados pelos Investidores Não Institucionais à Conta de Liquidação, devendo a BM&FBOVESPA reter as despesas necessárias e aplicáveis, conforme instruções fornecidas pelo Coordenador Líder.

A primeira Data de Liquidação será informada aos Investidores mediante publicação do Anúncio de Início, para os Investidores que realizaram Pedido de Reserva durante o Período de Reserva. A segunda Data de Liquidação para os Investidores que subscreveram Cotas após o Período de Reserva (conforme descrito na seção “*Distribuição após o Período de Reserva*”, na página 30 deste Prospecto Definitivo) será informada aos Investidores mediante publicação de Comunicado ao Mercado, observado o prazo do Período de Distribuição.

A primeira liquidação financeira das Cotas do Fundo será realizada na BM&FBOVESPA na primeira Data de Liquidação, a ser informada no Anúncio de Início. A segunda liquidação financeira das Cotas do Fundo será realizada fora do ambiente da BM&FBOVESPA, diretamente com o Coordenador Líder, na segunda Data de Liquidação, a ser informada no Comunicado ao Mercado, até o limite do Período de Distribuição.

Em caso de descumprimento ou atraso no cumprimento de qualquer obrigação prevista no Pedido de Reserva e/ou no Boletim de Subscrição, o Cotista será responsável por quaisquer perdas e danos que venha a causar ao Fundo e à Instituição Participante da Oferta a qual tenha manifestado sua ordem de investimento.

O atraso no cumprimento da obrigação de integralizar as cotas ensejará ao Administrador o direito automático da cobrança de multa no importe de 10,0% (dez por cento) sobre o valor da integralização solicitada e não efetivada, bem como, o de cobrar do subscritor perdas e danos em virtude de tal atraso e de suas consequências, além de ficar caracterizada a inadimplência do subscritor, automática e independentemente de qualquer outra formalidade ou comunicação.

Na hipótese de qualquer Investidor não efetuar, na Data de Liquidação, o depósito integral dos valores atribuídos a ele e/ou solicitados no respectivo Pedido de Reserva, referido Investidor será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Cotas, a critério exclusivo do Coordenador Líder, poderão ser transferidas para outro(s) Investidor(es) e/ou subscritas por qualquer Instituição Participante da Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder.

O Coordenador Líder recomenda aos Investidores interessados em participar da Oferta que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, o Regulamento e as informações constantes deste Prospecto Definitivo na Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 39 a 49 deste Prospecto Definitivo; (ii) no caso de Investidores Não Institucionais, verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente ou conta de investimento nela aberta e/ou mantida, para fins de liquidação do Pedido de Reserva; e (iii) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência para obter informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos para a realização do Pedido de Reserva ou, se for o caso, para a realização de cadastro naquela Instituição Participante da Oferta, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada instituição.

#### *Inadequação de investimento*

O investimento em Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que as características do Fundo, inclusive sua Política de Investimento (nos termos do estabelecido no Regulamento), permitem que o Fundo seja classificado como um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas no ambiente em que são negociadas. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Recomenda-se, portanto, que os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 39 a 49 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas.

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE DAS COTAS.**

#### *Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta*

O Administrador poderá requerer à CVM que autorize a modificar ou cancelar a Oferta, caso ocorram alterações posteriores, materiais e inesperadas nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro de distribuição, que resultem em um aumento relevante dos riscos assumidos. Adicionalmente, o Administrador poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores, conforme disposto no Parágrafo 3º, do Artigo 25 da Instrução CVM n.º 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for cancelada, os atos de aceitação anteriores e posteriores ao cancelamento serão considerados ineficazes.

Na hipótese de modificação das condições da Oferta, nos termos dos Artigos 25 e 27 da Instrução CVM n.º 400, as Instituições Participantes da Oferta deverão certificar-se de que os Investidores que manifestarem sua adesão à Oferta, por meio da assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição, (a) estão cientes de que as condições da Oferta originalmente informadas foram modificadas e (b) têm conhecimento das novas condições. Adicionalmente, as Instituições Participantes da Oferta deverão comunicar aos Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a referida modificação, mediante comunicação direta e sem prejuízo da divulgação da modificação pelos mesmos meios utilizados para a divulgação do Anúncio de Início e às expensas do Fundo, para que os Investidores confirmem, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação acima referida, seu interesse em manter a sua aceitação à Oferta, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores dados em contrapartida às Cotas, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, em 5 (cinco) dias úteis, mediante crédito em conta corrente, conforme disposto no Artigo 26 da Instrução CVM n.º 400.

#### *Suspensão e cancelamento da Oferta*

Nos termos do Artigo 19 da Instrução CVM n.º 400, a CVM (a) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM n.º 400 ou do registro; ou (ii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (b) 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 será informado aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultada, 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 tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme o disposto no Parágrafo Único do Artigo 20 da Instrução CVM n.º 400, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes.

#### *Regime de distribuição das Cotas*

A distribuição de Cotas será realizada em regime de melhores esforços sob responsabilidade e liderança do Coordenador Líder e o auxílio das Instituições Contratadas, em regime de melhores esforços.

Não há e nem será constituído fundo para garantia de liquidez da Cotas no mercado secundário.

Não há garantia de distribuição das Cotas do Fundo (*garantia firme*) pelas Instituições Participantes da Oferta.

### *Consórcio de distribuição*

O Coordenador Líder poderá convidar Instituições Contratadas para integrar o consórcio de distribuição das Cotas.

### *Registro da Oferta*

A Oferta foi registrada na CVM, em 17 de julho de 2013, sob n.º CVM/SER/RFI/2013/020, nos termos da Instrução CVM n.º 472 e da Instrução CVM n.º 400.

### *Publicação de Informações sobre a Oferta*

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão publicados no jornal Valor Econômico, de modo a garantir aos Investidores amplo acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir as Cotas.

Todos e quaisquer atos relacionados à Oferta serão divulgados nos endereços físicos e eletrônicos do Coordenador Líder e do Administrador: [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br) → Download → Aplicação Financeira → FII DOMO.

### **Destinação dos recursos**

O Administrador estima que os recursos líquidos obtidos no âmbito da Oferta sejam de aproximadamente R\$ 168.201.000,00 (cento e sessenta e oito milhões e duzentos e um mil reais), após a dedução das despesas da Oferta e das demais despesas correlatas atribuíveis à Oferta, recursos estes que serão investidos na aquisição do Empreendimento.

O Fundo poderá manter parcela de seus recursos permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez para atender suas necessidades de liquidez.

O Fundo poderá, se necessário e a critério do Gestor, adquirir os demais ativos permitidos no Artigo 45 da Instrução CVM n.º 472/08, na ocorrência de (a) execução de garantias dos ativos do Fundo e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos ativos dos quais o Fundo seja credor.

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, conforme abaixo:

- I. Até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo quando o emissor for instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil;
- II. Até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo quando o emissor for companhia aberta;
- III. Até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo quando o emissor for fundo de investimento;
- IV. Até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo quando o emissor for pessoa física ou pessoa jurídica de direito privado que não seja companhia aberta ou instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil; e
- V. Não haverá limites quando o emissor for a União Federal.

Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos investimentos nos ativos previstos nos incisos IV, VI e VII do Artigo 45 da Instrução CVM n.º 472/08.

O Fundo não poderá realizar operações com derivativos.

À parte da Oferta, não haverá outras fontes de recursos voltadas à consecução da Política de Investimentos.

Todas as disponibilidades financeiras do Fundo são aplicadas tendo por objeto principal a aquisição do Empreendimento e consequente obtenção de renda pelo Fundo e, indiretamente, pelos Cotistas pela exploração do Empreendimento.

Para informações sobre a Política de Investimento, ver Seção “Objetivo de Investimento e Política de Investimento”, na página 58 deste Prospecto Definitivo.

### Cronograma indicativo da Oferta

Segue, abaixo, um cronograma indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos eventos	Eventos	Data prevista <sup>(1)</sup>
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	25/03/2013
2.	Disponibilização do Prospecto Definitivo	12/06/2013
3.	Publicação do Aviso ao Mercado	12/06/2013
4.	Início do Período de Reserva Início das apresentações para potenciais Investidores ( <i>roadshow</i> )	19/06/2013
5.	Início do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	19/06/2013
6.	Término do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	03/07/2013
7.	Término do Período de Reserva para Investidores	12/07/2013
8.	Obtenção do registro da Oferta	17/07/2013
9.	Publicação do Anúncio de Início  Disponibilização deste Prospecto Definitivo	19/07/2013
10.	Data do início do primeiro Período de Alocação <sup>(2)</sup>	22/07/2013
11.	Data do encerramento do primeiro Período de Alocação <sup>(2)</sup>	25/07/2013
12.	Comunicação aos Investidores do resultado da alocação de Cotas no âmbito da Oferta	26/07/2013
13.	Primeira Data de Liquidação	31/07/2013
14.	Data do início do segundo Período de Alocação <sup>(2)</sup>	01/08/2013
15.	Data máxima para encerramento do segundo Período de Alocação <sup>(2)</sup>	Até 8 dias úteis antes do término do 6º mês a contar da publicação do Anúncio de Início
16.	Publicação do Comunicado ao Mercado <sup>(2)</sup>	Até 3 dias úteis antes do término do 6º mês a contar da publicação do Anúncio de Início
17.	Segunda Data de Liquidação <sup>(2)</sup>	Até 1 dia útil antes do término do 6º mês a contar da publicação do Anúncio de Início
18.	Data máxima para publicação do Anúncio de Encerramento	Até 6 meses a contar da publicação do Anúncio de Início
19.	Início de negociação das Cotas integralizadas	Após a concessão do registro de funcionamento do Fundo pela CVM e a liberação para negociação pela BM&FBOVESPA, devendo ser observado que apenas as Cotas do Fundo integralizadas pelos Investidores poderão ser negociadas

<sup>(1)</sup> Todas as datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações, a critério do Coordenador Líder ou de acordo com os regulamentos da BM&FBOVESPA. Após a obtenção do registro da Oferta, qualquer modificação no cronograma da Oferta deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos Artigos 25 a 27 da Instrução CVM n.º 400.

<sup>(2)</sup> Após o primeiro Período de Alocação e a primeira Data de Liquidação, em caso de falha e/ou não pagamento pelos Investidores na primeira Data de Liquidação e/ou caso não seja colocada a totalidade das Cotas da Oferta durante o Período de Reserva, o Coordenador Líder poderá definir uma segunda Data de Liquidação, a ser informada aos Investidores mediante publicação de Comunicado ao Mercado, até o limite do Período de Distribuição.

## Demonstrativo do Custo da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

<b>Custos para o Fundo</b>	<b>Montante (R\$) <sup>(1)(2)</sup></b>	<b>% sobre o total da Oferta <sup>(1)(2)</sup></b>
Publicações legais, apresentações a potenciais investidores e impressão de exemplares do Prospecto	150.000,00	0,086
Comissão de Estruturação	875.000,00	0,500
Comissão de Distribuição	5.250.000,00	3,000
Consultores legais	150.000,00	0,086
Taxa para registro na CVM	82.870,00	0,047
Taxa de registro na BM&FBOVESPA	7.700,00	0,004
Taxa de liquidação BM&FBOVESPA	61.250,00	0,035
Outros	257.880,00	0,147
<b>Total dos custos<sup>(1)(2)</sup></b>	<b>R\$ 6.834.700,00</b>	<b>3,906</b>

(1) Valores e percentuais com arredondamento de casas decimais.

(2) Valores estimados, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço de R\$ 1.000,00 (um mil reais) por Cota.

<b>Custo unitário de Distribuição(*)</b>		
<b>Preço por Cota (R\$)(**)</b>	<b>Custo por Cota (R\$)</b>	<b>% sobre o total da Oferta *</b>
1.000,00	39,06	3,906

\* Valores e percentuais com arredondamento de casas decimais.

\*\* Com base no preço de emissão inicial da Cota

## Outras Informações

Para esclarecimentos adicionais a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto Definitivo e do Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Coordenador Líder, das Instituições Contratadas e/ou à CVM, nos endereços indicados abaixo, sendo que o Prospecto Definitivo encontra-se à disposição dos Investidores na CVM, na BM&FBOVESPA apenas para consulta e reprodução.

### Administrador

#### CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

At.: Srs. João Paulo Vargas da Silveira, Dimitri Ojevan e Yoshio Marcos Hashimoto

Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar

São Paulo - SP

CEP 01310-300

Telefone: (11) 3555-6350

Fax: (11) 3555-6378

E-mail: [gedef@caixa.gov.br](mailto:gedef@caixa.gov.br)

Website: [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br) → opção “Downloads” → item “Aplicação Financeira” → subitem “FII DOMO”

*Coordenador Líder*

**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

At.: Srs. Alexandre Gomes Vidal e Edilson Santana Branco

Avenida Paulista, 2.300, 12º andar

São Paulo - SP

CEP 01310-300

Telefone: (11) 3555-6228

Fax: (11) 3555-9599

E-mail: [gemef@caixa.gov.br](mailto:gemef@caixa.gov.br)

Website: [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br) → opção “Downloads” → item “Aplicação Financeira” → subitem “FII DOMO”

*Gestor*

**CLARITAS ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**

At.: Sr. Mario Issa

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº

50, 10º andar

São Paulo - SP

CEP 04543-000

Telefone: (11) 2131-4900

Fax: (11) 2131-4930

E-mail: [Mario.issa@claritas.com.br](mailto:Mario.issa@claritas.com.br)

Website: <http://www.claritas.com.br>

**COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM**

Rua Sete de Setembro, n.º 111 - 5º andar

Centro, Rio de Janeiro - RJ

CEP 20050-901

Rua Cincinato Braga, 340 - 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza

Bela Vista, São Paulo - SP

CEP 01333-010

Website: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) → Fundos de Investimento → Consulta Consolidada de Fundo

**BM&FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS**

Rua XV de Novembro, n.º 275

Centro, São Paulo - SP

CEP 01010-010

Website: <http://www.bmfbovespa.com.br/NoticiasHome/Prospectos.aspx?idioma=pt-br>

*Auditores Independentes*

**PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES**

Av. Francisco Matarazzo, n.º 1400, Torre Torino

Água Branca, São Paulo - SP

CEP 05.001-100

*Assessoria Legal*

**Freitas Leite Advogados**

At.: Dr. Luiz Paulo Lago Daló ou Dra. Carolina Malzoni Rabello Nobre

Rua Gomes de Carvalho, n.º 1.666, 9º andar

Vila Olímpia, São Paulo - SP

CEP 04547-006

Tel: (11) 3728-8100

Fax: (11) 3728-8101

E-mail: [lpdalo@fladv.com.br](mailto:lpdalo@fladv.com.br) ou [crabello@fladv.com.br](mailto:crabello@fladv.com.br)

Website: [www.fladv.com.br](http://www.fladv.com.br)

*Custodiante, Controlador e Escriturador*

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

Av. das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205,

Barra da Tijuca

Rio de Janeiro - RJ

CEP 22640-100

Telefone: (21) 3514-0000

E-mail: [estrutura@oliveiratrust.com.br](mailto:estrutura@oliveiratrust.com.br)

Website: <http://www.oliveiratrust.com.br/>

### **3. FATORES DE RISCO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## FATORES DE RISCO

Antes de subscrever as Cotas do Fundo, os potenciais Investidores devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como as demais informações contidas no Regulamento e neste Prospecto Definitivo, à luz de sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seu perfil de risco e seus objetivos de investimento.

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 seja atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

- I. **Risco de o Fundo não colocar a totalidade das Cotas objeto da 1ª Emissão:** Conforme disposto no Regulamento, existe a possibilidade de o Fundo não entrar em funcionamento, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas objeto da 1ª Emissão ou caso a CVM não autorize seu funcionamento. Na ocorrência destas hipóteses, o Custodiante e o Administrador deverão, imediatamente, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, se houver. Em se tratando da 1ª Emissão de Cotas do Fundo, o Administrador procederá à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante do rateio acima referido.
- II. **Risco de baixa liquidez das Cotas do Fundo:** As cotas de FII possuem pouca liquidez no mercado brasileiro. Por conta dessa característica e do fato de tais fundos serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir o resgate de suas cotas, os titulares de cotas de FII podem ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Deste modo, o Investidor deve estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de risco com baixa liquidez no mercado secundário e que o resgate das Cotas não é admitido.
- III. **Risco de concentração de titularidade de Cotas do Fundo:** Não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial de uma 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. Ressalta-se que, de acordo com o Inciso III e Parágrafo Único do Artigo 3º da Lei n.º 11.033/04, não haverá incidência do IR retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos por FII ao cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo referido fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo referido fundo, caso tais cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

- IV. **Risco relativo às novas emissões de Cotas:** Para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo, os Cotistas deverão acompanhar as novas emissões de Cotas do Fundo que poderão ocorrer nas suas respectivas participações no Fundo. A ausência do Cotista na subscrição de Novas Cotas ensejará a diluição de sua participação no Fundo.
- V. **Risco de desapropriação:** O Fundo investirá seus recursos preponderantemente no Empreendimento, que está sujeito a riscos de desapropriação de iniciativa do Poder Público. Tal desapropriação, caso ocorra, poderá acarretar a perda da propriedade do imóvel representado pelo Empreendimento e, não obstante o Fundo possa pleitear as medidas administrativas e/ou judiciais para impedir, condicionar ou retardar o ato de desapropriação, bem como receber o pagamento de indenização compensatória pela desapropriação, a desapropriação poderá impactar a rentabilidade e inviabilizar a continuidade do Fundo.
- VI. **Risco imobiliário:** É a desvalorização do Empreendimento, ocasionado por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do Empreendimento, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do Empreendimento limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião 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 influencia para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao Empreendimento e (v) restrições de infraestrutura / serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) do Empreendimento em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.
- VII. **Risco de não superação das condições jurídicas e comerciais relacionadas à compra do Empreendimento pelo Fundo:** A compra do Empreendimento pelo Fundo está condicionada à superação de uma série de condições jurídicas e comerciais. Caso essas condições não sejam cumulativamente atendidas no prazo acordado entre o vendedor do Empreendimento e o Fundo, operar-se-á, de pleno direito, a resolução do instrumento por meio do qual foi acordada entre ambos a venda e compra do imóvel, sem que seja imputada qualquer multa ou penalidade ou devida qualquer indenização recíproca. Nesse sentido, caso não seja atendida a totalidade dessas condições no prazo estipulado, o Fundo não poderá adquirir o Empreendimento, o que poderá acarretar a sua liquidação pelo Administrador. As principais condições jurídicas relacionadas à compra do Empreendimento são: (i) análise pelo Fundo da documentação relativa ao Empreendimento, ao vendedor e aos sucessivos proprietários do Empreendimento nos últimos 10 (dez) anos, que confirme a viabilidade jurídica da aquisição do Empreendimento pelo Fundo, bem como que a auditoria seja considerada satisfatória pelo Fundo, a seu exclusivo critério; (ii) apresentação, pelo vendedor do Empreendimento ao Fundo, dos documentos necessários à conclusão da auditoria sobre o Empreendimento, vendedor e antigos proprietários; (iii) constituição ao Fundo de um instrumento particular de outorga e prestação da garantia de Rentabilidade Mínima; (iv) averbação junto às matrículas do Empreendimento de termo de quitação e cancelamento da hipoteca que onera o imóvel do Empreendimento; e (v) obtenção de autorização de registro de funcionamento do Fundo pela CVM, após comprovação junto à CVM da subscrição e integralização da totalidade das cotas da 1ª Emissão do Fundo em valor suficiente para a aquisição do Empreendimento, observados os prazos de distribuição das Cotas do Fundo.

- VIII. **Risco de inexistência de rendimento enquanto não cumpridas as condições para compra do Empreendimento pelo Fundo:** Os investidores que decidirem participar da oferta pública de distribuição das Cotas do Fundo deverão, observadas as condições da oferta, subscrever Cotas e realizar a integralização no momento em que forem comunicados, pela instituição participante da oferta com a qual tenham celebrado Boletim de Subscrição, sobre a quantidade de Cotas que forem a eles alocadas. Não obstante, a compra do Empreendimento pelo Fundo está condicionada a uma série de condições jurídicas e comerciais, estabelecidas entre o Fundo e o vendedor do Empreendimento, sendo que, até que ocorra a superação cumulativa de referidas condições, o Fundo não poderá auferir qualquer rendimento decorrente da exploração do Empreendimento ou do pagamento da Rentabilidade Mínima pela Garantidora. Nesse sentido, os Cotistas do Fundo não receberão qualquer rendimento do Fundo referente ao período necessário para cumprimento das condições para compra do Empreendimento.
- IX. **Riscos do não pagamento da Rentabilidade Mínima:** Em que pese o comprometimento da Garantidora assumido com o Fundo a respeito do pagamento da Rentabilidade Mínima do Empreendimento ao Fundo, pelo período de 3 (três) anos contados da aquisição do Empreendimento pelo Fundo, os Cotistas estarão sempre expostos ao risco de crédito da Garantidora, que poderá, por motivos diversos, não honrar o cumprimento das respectivas obrigações, acarretando, assim, redução da receita do Fundo e, conseqüentemente, dos valores a serem distribuídos aos Cotistas. Assim, os Investidores deverão levar em consideração que, apesar da mencionada obrigação de a empresa Garantidora estar prevista em instrumento devidamente formalizado com o Fundo, inclusive com a possibilidade de aplicação de multa e juros, tudo calculado *pro rata die* desde o vencimento e até o efetivo pagamento, em função do não pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista ou decorrente do instrumento, existe a possibilidade de a Garantidora não honrar o cumprimento das referidas obrigações em caso, por exemplo, de dificuldades econômicas e financeiras que venham a resultar em estado de insolvência, com a conseqüente decretação de sua falência, o que acarretaria na redução da receita do Fundo e, conseqüentemente, do rendimento a ser distribuído aos Cotistas.
- X. **Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde está localizado o Empreendimento:** Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Adicionalmente, o valor de mercado do Empreendimento está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que a alteração nestas condições pode causar uma diminuição significativa no seu valor, que pode impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.
- XI. **Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximo ao Empreendimento:** o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas à que se situa o Empreendimento poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços das unidades autônomas em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.
- XII. **Riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo:** Tendo em vista que o Empreendimento está em fase de comercialização, os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(a) Quanto às receitas de locação das unidades autônomas do Empreendimento:

O não pagamento de aluguéis pelos futuros inquilinos ou a eventual manutenção e/ou aumento de vacância no Empreendimento implicarão no não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis serão a sua principal fonte de receita. Além disso, na hipótese de inadimplemento de parte substancial dos futuros inquilinos, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que poderá acarretar despesas de mora e juros de atualização a tais compromissos.

(b) Quanto às receitas projetadas:

As projeções de receitas do Fundo são feitas com base em estudo de viabilidade, realizado pela Colliers International do Brasil S/C Ltda. Existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de inadimplência dos locatários ou de decisão unilateral do locatário de deixar o imóvel antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação. Adicionalmente, a receita do Fundo poderá ser comprometida, com reflexos adversos na remuneração do Cotista, caso nas unidades autônomas do Empreendimento (i) não haja substituição imediata ou nova locação a novos inquilinos, quando do encerramento dos contratos de locação; (ii) ocorram locações a valores inferiores aos projetados no referido estudo de viabilidade; ou, (iii) por algum motivo, não haja locações.

- XIII. **Risco de vacância:** O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do Empreendimento, 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 Empreendimento. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao Empreendimento (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.
- XIV. **Risco de sinistro:** No caso de sinistro envolvendo a integridade física do Empreendimento, 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.
- XV. **Risco de contingências ambientais:** Eventuais contingências ambientais no Empreendimento podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo, direta ou indiretamente, circunstâncias estas que podem afetar a rentabilidade de suas Cotas.
- XVI. **Risco inerente à propriedade do Empreendimento:** O Empreendimento que irá compor o patrimônio do Fundo poderá apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo o Fundo incorrer no pagamento de eventuais indenizações ou reclamações que venham ser a ele imputadas, na qualidade de proprietário do referido imóvel, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas do Fundo.

- XVII. **Risco de despesas extraordinárias:** O Fundo, na qualidade de proprietário do Empreendimento, 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 do Empreendimento. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.
- XVIII. **Risco de pagamento das Cotas do Fundo em ativos:** Conforme previsto no Regulamento e neste Prospecto Definitivo, poderá haver a liquidação do Fundo em situações predeterminadas, sendo que, em tais hipóteses, há a possibilidade do produto da liquidação ser dado em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio.
- XIX. **Riscos tributários:** A Lei nº 9.779/99 estabelece que a receita operacional dos FII seja isenta de tributação, desde que os FII (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no mês anterior, apurados segundo o regime de caixa; 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 o Artigo 3º, Parágrafo Único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Apesar das leis acima referidas permanecerem em vigor desde as datas de suas respectivas promulgações, não há garantia de que elas não serão alteradas ou que permanecerão em vigor. 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 e/ou seus Cotistas a recolhimentos adicionais.
- XX. **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 por meio 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 atípicas ou conflitantes, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.
- XXI. **Risco de baixa liquidez dos investimentos do Fundo:** A aplicação do Fundo tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento imobiliários brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Na hipótese de o Fundo necessitar ou a Assembleia Geral de Cotistas deliberar por alienar quaisquer ativos de sua Carteira, este poderá não encontrar compradores ou obter preço inferior ao esperado, provocando perda do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos Cotistas.

- XXII. **Risco de concentração da Carteira do Fundo:** O Fundo adquirirá preponderantemente o Empreendimento, o que gerará uma concentração em sua carteira, estando este exposto aos riscos inerentes ao Empreendimento.
- XXIII. **Risco de crédito:** As obrigações decorrentes dos Ativos de Liquidez estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores em cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo. ESTE FUNDO ESTÁ SUJEITO A RISCO DE PERDA SUBSTANCIAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM CASO DE EVENTOS QUE ACARRETEM O NÃO PAGAMENTO DOS ATIVOS INTEGRANTES DE SUA CARTEIRA, INCLUSIVE POR FORÇA DE INTERVENÇÃO, LIQUIDAÇÃO, REGIME DE ADMINISTRAÇÃO TEMPORÁRIA, FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DOS EMISSORES RESPONSÁVEIS PELOS ATIVOS DO FUNDO.
- XXIV. **Riscos relacionados a fatores macroeconômicos ou conjuntura macroeconômica, política governamental e globalização:** O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo governo federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém diretamente na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, dentre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros, ou influenciar a política fiscal vigente, poderá impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, tal como o mercado imobiliário, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral. Além destes riscos, 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.
- XXV. **Risco de restrição na negociação:** Alguns títulos e valores mobiliários que compõem a Carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação. 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.

- XXVI. **Inexistência de rendimento predeterminado:** O Fundo não tem histórico de operações nem registro de rendimentos determinados. É incerto se o Fundo gerará algum rendimento dos seus investimentos a seus Cotistas.
- XXVII. **Risco relativo à rentabilidade do investimento:** O investimento em Cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração e do desempenho 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 da exploração comercial do Empreendimento objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. 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 das unidades autônomas do Empreendimento, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade das referidas unidades do Empreendimento.
- XXVIII. **Risco decorrente da precificação dos ativos:** O valor dos ativos que integram a Carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento e este Prospecto Definitivo. Essas flutuações tenderão a ser maiores em virtude de o Fundo poder aplicar seus recursos em títulos, valores mobiliários e ativos de longo prazo e/ou de baixa liquidez. Em caso de queda do valor dos ativos, o patrimônio do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda nos preços dos ativos integrantes da Carteira do Fundo pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados. A precificação dos Ativos de Liquidez do Fundo será realizada conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável. Esses critérios de avaliação, tais como a marcação a mercado, poderão causar variações nos valores dos ativos, títulos e valores mobiliários que compõem a Carteira do Fundo e poderá resultar em redução dos valores das Cotas.
- XXIX. **Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas:** A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, 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 do Fundo, incluindo as regras de fechamento de câmbio e remessas de recursos aos países estrangeiros.
- XXX. **Ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior:** A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados ao Empreendimento podem impactar as atividades do Fundo. Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração do Empreendimento integrante de sua Carteira estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados ao Empreendimento. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

XXXI. **Perdas não cobertas pelos seguros contratados:** Perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos ativos imobiliários, notadamente o Empreendimento, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora, poderão resultar em prejuízos ao Fundo, causando efeitos adversos aos Cotistas.

O Empreendimento poderá ser objeto de seguro, contratado pelo(s) locatário(s) com relação à(s) unidade(s) autônoma(s) do Empreendimento, dentro das práticas usuais de mercado, que protegerão os ativos imobiliários do Fundo contra a ocorrência de sinistros. Não se pode garantir que o(s) locatário(s) contratará(ão) e manterá(ao) contratada(s) apólice(s) de seguro(s) para a(s) unidade(s) autônoma(s) do Empreendimento e, ainda, que o valor segurado será suficiente para proteger o Empreendimento de perdas relevantes. Há, inclusive, 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.

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

XXXII. **Intervenção ou liquidação do Custodiante:** O Fundo terá conta corrente no Custodiante. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial deste, há possibilidade de os recursos ali depositados serem bloqueados e somente por via judicial serem recuperados para o Fundo, o que afetaria sua rentabilidade e poderia levá-lo a perder parte do seu patrimônio.

XXXIII. **Alteração do Regulamento:** O Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas 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.

XXXIV. **Maior influência do cotista majoritário nas decisões do Fundo:** O Regulamento do Fundo não estabelece limite à propriedade de Cotas emitidas pelo Fundo por um único investidor. Cada cota confere ao seu titular o direito a 1 (um) voto nas deliberações tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas. Assim, dependendo do número de Cotas detidas, poderá existir Cotista que terá mais capacidade de influenciar as decisões da Assembleia Geral de Cotistas do que os demais. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

- XXXV. **Quorum de aprovação qualificado**: Nas Assembleias Gerais de Cotistas, as deliberações relativas a algumas matérias, previstas no Artigo 55 do Regulamento, dependerão de aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, a maioria das Cotas emitidas, e que pertençam a Cotistas aptos a votar na Assembleia Geral de Cotistas. Neste sentido, as matérias de competências da Assembleia Geral de Cotistas cuja deliberação dependam de quorum qualificado, poderão não ser aprovadas caso não estejam presentes na reunião quantidade suficiente de Cotistas, acarretando eventuais prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos Cotistas.
- XXXVI. **Risco do Fundo não ser constituído**: O Fundo será liquidado caso a totalidade das Cotas da Oferta não seja distribuída até o final do Período de Distribuição.
- XXXVII. **Outros riscos**: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e/ou Gestor, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, alteração na política monetária ou fiscal aplicável ao Fundo, os quais poderão causar prejuízos para o Fundo e para os Cotistas.

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que 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 o Cotista. O Administrador, o Gestor ou qualquer dos seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com eles submetidas a controle comum, em hipótese alguma, serão responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da Carteira do Fundo, pela solvência das contrapartes, pela inexistência ou baixa liquidez de um mercado secundário dos ativos financeiros integrantes da Carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da amortização ou resgate de Cotas do Fundo, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Definitivo.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

#### **4. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

*Os termos utilizados nesta Seção terão o mesmo significado que lhes for atribuído no Regulamento e na Seção “Definições” deste Prospecto Definitivo (página 7). Esta Seção traz um breve resumo dos capítulos do Regulamento, mas sua leitura não substitui a leitura cuidadosa do Regulamento.*

### **Base legal**

O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, tem como base legal a Lei n.º 8.668/93 e a Instrução CVM n.º 472.

### **Constituição e prazo de duração**

A constituição do Fundo e o inteiro teor do seu Regulamento foram aprovados por ato particular do Administrador, em 04 de janeiro de 2013, tendo sido o ato de constituição registrado no 2º Ofício do Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, sob o n.º 1532976, de 08 de janeiro de 2013. O inteiro teor do Regulamento foi posteriormente alterado em 06 de março de 2013, por meio do Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Domo Fundo de Investimento Imobiliário - FII, que se encontra registrado em 12 de março de 2013 perante o 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, sob o n.º 1595448. Posteriormente, o inteiro teor do Regulamento foi novamente alterado em 21 de maio de 2013, por meio do Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Domo Fundo de Investimento Imobiliário - FII, que se encontra registrado em 29 de maio de 2013 perante o 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, sob o n.º 1798757; e (ii) 01 de julho de 2013, por meio do Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do Domo Fundo de Investimento Imobiliário - FII, que se encontra registrado em 02 de julho de 2013 perante o 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, sob o n.º 1838679 .

O Fundo terá prazo de duração indeterminado, não sendo admitido o resgate de Cotas.

### **Público Alvo**

O Fundo é destinado a Investidores em geral que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo descrito no Capítulo V do Regulamento, estejam aptos a investir nesta modalidade de fundo de investimento e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário.

### **Administração**

O Fundo é administrado pela **Caixa Econômica Federal**.

Compete ao Administrador praticar todos os atos necessários à administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto, e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, praticando todos os atos necessários à administração do Fundo, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472, pelo Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, e observado que as decisões sobre as Propostas de Investimento ou Propostas de Desinvestimento serão implementadas pelo Gestor, conforme aprovadas pela Assembleia Geral de Cotistas após deliberação proposta pelo Gestor, nos termos do Capítulo V do Regulamento.

Além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei e da regulamentação em vigor, as responsabilidades e vedações do Administrador encontram-se listadas no Capítulo VIII do Regulamento, conforme a seguir descritas:

- (i) providenciar, quando e se aplicável, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos 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 quaisquer ônus reais.
  
- (ii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
  - b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;
  - c) a documentação relativa ao Empreendimento e às operações do Fundo;
  - d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
  - e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e demais prestadores de serviços previstos no Artigo 29 e 31 da Instrução CVM nº 472 que, eventualmente, venham a ser contratados.
  
- (iii) quando não exercido pelo Gestor, 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;
  
- (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
  
- (v) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
  
- (vi) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;
  
- (vii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo V da Instrução CVM nº 472 e no Regulamento;
  
- (viii) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
  
- (ix) observar as disposições constantes do Regulamento e, se houver, do prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

- (x) 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; e
- (xi) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em Período de Distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo.

O Administrador, por meio do Gestor, manterá departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento do Empreendimento.

### **Gestão**

Observado o disposto acima, a gestão da carteira de ativos mobiliários do Fundo é exercida pela **Claritas**.

Além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei e da regulamentação em vigor, as responsabilidades do Gestor estão descritas no Capítulo IX do Regulamento, conforme a seguir descritas:

- (i) gerir a Carteira do Fundo em conformidade à Política de Investimentos do Fundo, podendo, inclusive, adquirir, negociar, contratar e praticar quaisquer atos relativos à aquisição e gestão do Empreendimento e dos Ativos de Liquidez, que integrarão o patrimônio do Fundo;
- (ii) elaborar e enviar à Assembleia Geral de Cotista Proposta de Desinvestimento para alienação do Empreendimento e/ou de outros ativos imobiliários que venham a integrar a Carteira do Fundo;
- (iii) elaborar e enviar à Assembleia Geral de Cotista Proposta de Investimento, para aplicação ou reinvestimentos dos recursos do Fundo em novos empreendimentos imobiliários;
- (iv) observar e dar cumprimento às decisões da Assembleia Geral de Cotistas no que se refere às decisões sobre Proposta(s) de Investimento e Proposta(s) de Desinvestimento;
- (v) supervisionar a política de prestação de contas do Administrador, especialmente em referência ao acompanhamento das atividades de administração e exploração comercial do Empreendimento em que o Fundo investir;
- (vi) monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (vii) sugerir ao Administrador modificações do Regulamento;
- (viii) propor a convocação de Assembleia Geral de Cotistas;
- (ix) 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;
- (x) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição; e

- (xi) encaminhar ao Administrador em até 40 (quarenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, e até 70 (setenta) dias após o encerramento do exercício, relatório nos termos do Parágrafo Segundo do Artigo 62º do Regulamento.

O Gestor, observadas as disposições legais e regulamentares, tem poderes para adquirir e negociar, em nome do Fundo, o Empreendimento e será responsável pelas atividades de análise e seleção dos Ativos de Liquidez, incluindo quaisquer títulos, valores mobiliários e demais ativos integrantes da Carteira do Fundo, que deverão ser realizadas de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento, independente de prévia aprovação ou manifestação dos Cotistas

O Gestor poderá, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do Fundo:

- (i) Negociar, contratar e praticar quaisquer atos relativos à aquisição, gestão e manutenção do Empreendimento que integrará o patrimônio do Fundo; e
- (ii) Adquirir o Empreendimento para o patrimônio do Fundo com os recursos captados na oferta pública das Cotas da 1ª Emissão do Fundo.

#### **Vedações ao Administrador e ao Gestor**

As vedações ao Administrador e ao Gestor, direta ou indiretamente, no exercício das suas funções nos termos da regulamentação aplicável e do Regulamento, estão descritas no Capítulo X do Regulamento.

#### **Substituição do Administrador e do Gestor**

O Administrador e o Gestor serão substituídos nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observado o quorum de deliberação previsto no Capítulo XXI do Regulamento, bem como da seção deste Prospecto Definitivo intitulada “Assembleia Geral de Cotistas” (página 65).

Na hipótese de renúncia:

- I. do Administrador ou do Gestor, o Administrador fica obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o novo Administrador ou o novo Gestor, conforme o caso, ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia;
- II. exclusivamente do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções até (i) 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, ou (ii) o decurso do prazo de 90 (noventa) dias, o que ocorrer primeiro. Após a averbação da ata da Assembleia Geral de Cotistas mencionada em (i) acima ou decorridos os 90 (noventa) dias mencionados em (ii) acima, e não havendo efetivamente um sucessor para o Administrador, este procederá à liquidação antecipada do Fundo; e

III. do Gestor, este deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição pela Assembleia Geral de Cotistas mencionada no item I acima, observado que caso tal substituição não ocorra até 90 (noventa) dias a contar da data em que este houver comunicado o Administrador sobre sua decisão de renunciar, as atividades de gestão da Carteira do Fundo serão assumidas automaticamente pelo Administrador, que poderá proceder à liquidação do Fundo.

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 Geral de Cotistas de que trata o item I acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da respectiva renúncia.

No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador ou eventual liquidação do Fundo.

Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, até ser procedida a averbação referida no item II acima.

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

Caso a Assembleia Geral de Cotistas não eleja novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Na hipótese de renúncia do Administrador, 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.

Adicionalmente, o Gestor será substituído no caso de descredenciamento pela CVM em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteiras, ou no caso de destituição por Assembleia Geral de Cotistas, observando-se o quorum de deliberação previsto no Regulamento, aplicando-se o disposto no inciso I acima.

Na hipótese de destituição e/ou substituição sem Justa Causa do Gestor, o Fundo pagará ao Gestor destituído/substituído uma Taxa de Performance Pro Rata, que será equivalente à Taxa de Performance que lhe seria devida caso o Empreendimento fosse alienado pelo Fundo à época da destituição sem Justa Causa, sem prejuízo da remuneração a ele devida nos termos do Contrato de Gestão até a data em que prestar serviços ao Fundo.

### **Custódia, tesouraria, controladoria e escrituração**

Os serviços de (i) custódia dos ativos financeiros integrantes da Carteira, (ii) tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários do Fundo; e (iii) escrituração de Cotas do Fundo serão prestados pelo Custodiante.

### **Demonstrações Financeiras e Auditoria**

O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador e do Gestor.

O Fundo terá exercício social com duração de 12 (doze) meses, com encerramento em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

Os serviços de auditoria independente serão prestados pelo Auditor Independente.

Sem prejuízo da menção neste Prospecto Definitivo, a indicação do Auditor Independente encontra-se disponível na página do portal do Investidor no endereço [www.portaldoinvestidor.gov.br](http://www.portaldoinvestidor.gov.br).

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

O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, em especial, a aquisição e exploração do Empreendimento e de bens e direitos a ele relacionados, através da locação, arrendamento e/ou venda para fins comerciais de suas unidades autônomas, podendo investir em Ativos de Liquidez de acordo com o disposto no Capítulo V do Regulamento e sem prejuízo da possibilidade de aquisição ou desenvolvimento de outros empreendimentos imobiliários mediante aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.

O Fundo buscará seu objetivo primordialmente através da aplicação de seus recursos, sob a gestão do Gestor, segundo uma política de investimento que vise proporcionar a seus Cotistas uma remuneração adequada para o investimento realizado por meio de pagamento de remuneração advinda da exploração do Empreendimento, inclusive em decorrência da locação, arrendamento, venda e/ou outra forma legalmente permitida de exploração comercial do Empreendimento. Ainda, o Fundo poderá alocar seus recursos na aquisição de Ativos de Liquidez, a critério do Gestor e observados os limites previstos no Regulamento.

Embora não seja o objetivo primordial do Fundo, este poderá obter ganhos provenientes do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização do Empreendimento ou de outros ativos que venham a compor seu patrimônio, do rendimento dos Ativos de Liquidez ou de eventual alienação de ativos do Fundo, inclusive do Empreendimento.

Os recursos do Fundo que não estiverem investidos no Empreendimento poderão ser aplicados em Ativos de Liquidez, quais sejam:

- (i) letras de crédito imobiliário;
- (ii) letras hipotecárias ou certificados de depósito bancário emitidos por Instituições Financeiras de Primeira Linha;
- (iii) títulos de emissão do Tesouro Nacional, em operações finais ou compromissadas; e
- (iv) cotas de fundos de investimento referenciados DI, inclusive aqueles administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor, por seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com eles submetidas a controle comum.

O Fundo poderá manter parcela de seus recursos permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez para atender suas necessidades de liquidez.

As instituições financeiras emissoras dos ativos referidos nos itens II acima deverão ter classificação de risco (rating) com nota mínima "AA-" em escala nacional ou equivalente, desde que concedida por uma agência de classificação de risco internacional.

O Fundo não poderá realizar operações com derivativos.

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, conforme abaixo.

- (i) Até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo quando o emissor for instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil;
- (ii) Até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo quando o emissor for companhia aberta;
- (iii) Até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo quando o emissor for fundo de investimento;
- (iv) Até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo quando o emissor for pessoa física ou pessoa jurídica de direito privado que não seja companhia aberta ou instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil; e
- (v) Não haverá limites quando o emissor for a União Federal.

Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos investimentos feitos em pelo Fundo em: (i) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (ii) cotas de outros FII; e (iii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM;

Mediante aprovação prévia e específica da Assembleia Geral, poderão atuar como contraparte do Fundo, direta ou indiretamente, o Administrador, o Gestor, os seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades sob controle comum, bem como fundos de investimento e/ou carteiras de títulos e valores mobiliários por eles administrados e/ou geridos.

#### **Administração e exploração comercial do Empreendimento**

O Empreendimento poderá ser locado, arrendado ou alienado pelo Fundo, total ou parcialmente, a um ou mais locatários, sendo que, por força do Artigo 8º da Lei n.º 8.245/91, os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação referentes às unidades autônomas do Empreendimento e/ou dos direitos que venham a integrar o patrimônio do Fundo serão automaticamente sub-rogados pelo Fundo quando da transferência desses imóveis e/ou direitos ao Fundo, nos termos do Regulamento.

Os contratos de locação, preferencialmente, transferirão aos locatários a responsabilidade pelo pagamento de todos os tributos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre as respectivas unidades autônomas do Empreendimento locadas, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como com o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão ser pagos nas datas de vencimento e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente ao Empreendimento, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

O Fundo poderá contratar, independentemente de prévia aprovação dos Cotistas em Assembleia Geral, empresa especializada para prestar ao Fundo os serviços de administração e exploração comercial do Empreendimento, auxiliando o Fundo na administração dos alugueis e do condomínio do Empreendimento, nos termos do inciso III do Artigo 31 da Instrução CVM nº 472.

#### **Processo de análise e seleção dos ativos para investimento e desinvestimento (Proposta de Investimento e Proposta de Desinvestimento)**

O Empreendimento e/ou outros ativos imobiliários que venham a integrar a Carteira do Fundo poderão ser objeto de Proposta de Desinvestimento a ser elaborada pelo Gestor. Adicionalmente, o Gestor será responsável por elaborar e enviar à Assembleia Geral de Cotistas Proposta de Investimento para aplicação ou reinvestimento dos recursos do Fundo em novos empreendimentos imobiliários.

A Proposta de Desinvestimento ou Proposta de Investimento será apresentada à Assembleia Geral de Cotistas pelo Gestor em forma de relatório contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- (i) sumário executivo da Proposta e seu detalhamento;
- (ii) análise econômico-financeira, de crédito e projeções de fluxo de caixa e dos demonstrativos financeiros do empreendimento/imóvel referente à respectiva Proposta;
- (iii) descrição da estruturação financeira da operação envolvendo o empreendimento/imóvel objeto da Proposta, incluindo retornos esperados;

- (iv) principais aspectos imobiliários, societários e jurídicos referentes ao empreendimento/imóvel objeto da Proposta;
- (v) principais riscos identificados e respectivas estratégias ou medidas que possam mitigá-los, bem como considerações acerca da necessidade ou não de prestação de garantias adicionais, de qualquer natureza;
- (vi) para cada Proposta de Investimento, um estudo sobre as perspectivas de desinvestimento, que incluirá, sem limitação, uma descrição das principais alternativas de saída e prazo estimado para o desinvestimento;
- (vii) cronograma físico-financeiro do investimento ou aquisição, no caso de desembolsos parcelados; e
- (viii) relatório indicando que a Proposta de Investimento cumpre com os requisitos do Capítulo V do Regulamento.

Uma vez aprovada a Proposta de Investimento ou de Desinvestimento pela Assembleia Geral de Cotistas, o Gestor efetuará o respectivo investimento ou desinvestimento objeto da referida proposta.

Não obstante a competência da Assembleia Geral de Cotistas, o Empreendimento poderá ser alienado pelo Gestor a qualquer (quaisquer) terceiro(s), independentemente de prévia aprovação ou manifestação dos Cotistas desde que referida alienação: (i) seja realizada após o período de 8 (oito) anos contados a partir da aquisição do Empreendimento pelo Fundo (lock up); e (ii) represente para cada Cota, no momento da alienação, um retorno equivalente, pelo menos, a 100% (cem por cento) do Capital Investido, atualizado pelo Hurdle, conforme cálculo a ser realizado pelo Gestor e validado pelo Administrador, subtraídos todos os valores pagos aos Cotistas até a referida data a título de distribuição de rendimentos, de resultado, de amortização de Cotas e/ou de dação em pagamento de quaisquer ativos do Fundo. Na hipótese prevista neste Parágrafo, o Gestor estará desobrigado de elaborar e apresentar à Assembleia Geral de Cotistas a Proposta de Desinvestimento nos termos acima, podendo realizar a venda do Empreendimento a seu exclusivo critério e, se for o caso, terá o direito ao recebimento da Taxa de Performance.

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

As Cotas do Fundo são de classe única, correspondem a frações ideais de seu patrimônio, serão escriturais e nominativas, e não são resgatáveis.

Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observada a Data de Liquidação das Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

O valor patrimonial das Cotas, após o início das atividades do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido do Fundo no fechamento do dia pelo número de Cotas em circulação, calculado diariamente.

Para fins do Regulamento e deste Prospecto Definitivo, não são considerados dias úteis: (i) sábados e domingos; (ii) feriados do calendário financeiro; (iii) feriados de âmbito nacional; (iv) feriados no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo; e (v) dias em que não houver expediente na BM&FBOVESPA.

As Cotas do Fundo serão mantidas em contas de depósito em nome de seus Cotistas perante o Custodiante, na qualidade de escriturador, e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

O Cotista, nos termos da legislação aplicável:

- I. não poderá exercer qualquer direito real sobre o Empreendimento ou sobre Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo; e
- II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa ao Empreendimento detido pelo Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

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 requerer o resgate de suas Cotas.

#### **Emissão, distribuição, subscrição e integralização de Cotas**

O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos nos Capítulos XIV do Regulamento e nas seções deste Prospecto Definitivo intituladas “Características das Cotas do Fundo”, “Negociação” e “Amortização das Cotas, distribuição de resultados e reserva de caixa” (páginas 61 e seguintes).

O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

O valor de emissão das Cotas das novas emissões deverá ser fixado pela Assembleia Geral de Cotistas, tendo-se em vista: (i) 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 a época; (ii) o valor de mercado do Empreendimento que poderá ser apurado mediante laudo de avaliação a ser realizado por empresa especializada aprovada pelo Administrador; (iii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; e (iv) o valor de mercado das Cotas do Fundo.

Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as Novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo, fazendo jus ao direito de preferência os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas na data da realização da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar e autorizar a emissão das Novas Cotas.

O direito de preferência acima referido deverá ser exercido pelo Cotista em prazo não inferior a 05 (cinco) dias úteis e não superior a 10 (dez) dias úteis a ser previamente informado aos Cotistas, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo. As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão de Cotas, bem como o instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotista, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

Ao subscrever Cotas do Fundo, o subscritor deverá assinar, por meio da pertinente Instituição Participante da Oferta, o respectivo Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco do Fundo, por meio do qual atestará (i) que recebeu exemplar do Regulamento e deste Prospecto Definitivo, (ii) que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento, da composição de sua Carteira, da Taxa de Administração, Taxa de Custódia, Taxa de Performance, Taxa de Performance Pro Rata e demais encargos devidos pelo Fundo, dos riscos associados ao investimento no Fundo, bem como (iii) da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido.

### **Negociação**

As Cotas serão registradas para distribuição primária no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, sendo a negociação e a integralização de Cotas liquidada pela BM&FBOVESPA, que será também responsável pela custódia das Cotas.

As Cotas integralizadas serão admitidas à negociação secundária exclusivamente no mercado de bolsa de valores administrado pela BM&FBOVESPA, observado o disposto abaixo e eventuais restrições previstas no respectivo Suplemento. A este respeito, recomendamos a leitura dos Fatores de Risco previstos nas páginas 39 e seguintes deste Prospecto Definitivo, em especial o “Risco de baixa liquidez das Cotas do Fundo”.

As Cotas não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial.

Os Cotistas somente poderão negociar suas Cotas no mercado secundário após (i) a integralização das Cotas, (ii) a devida autorização da BM&FBOVESPA e (iii) o início do funcionamento do Fundo, nos termos do Artigo 5º da Instrução CVM nº 472, ou, ainda, (iv) caso as Cotas sejam ofertadas publicamente com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, o decurso do prazo de 90 (noventa) dias da subscrição das Cotas pelos Investidores.

Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, aderirá aos termos do Regulamento.

A aquisição das Cotas pelo Investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições do Regulamento, em especial: (i) às disposições relativas à Política de Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das Cotas, aos termos e condições do Regulamento.

Caberá à instituição intermediária verificar se o Investidor interessado em adquirir Cotas do Fundo em mercado secundário e se a transação a ser realizada por este atendem aos requisitos estabelecidos no Regulamento.

## **Amortização das Cotas, distribuição de resultados e reserva de caixa**

As Cotas do Fundo não são resgatáveis.

O Fundo poderá amortizar parcialmente suas Cotas. O Fundo distribuirá até o 7º (sétimo) dia útil de cada mês aos Cotistas que estiverem inscritos no registro de cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no 1º (primeiro) dia útil do mesmo mês, pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, apurado mensalmente segundo regime de caixa, com base em balancete, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos semestralmente, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Eventualmente, poderá haver distribuição de rendimentos em periodicidade diversa, desde que aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

Entende-se por resultado líquido o produto decorrente do recebimento das receitas dos rendimentos advindos do Empreendimento acrescido dos rendimentos recebidos oriundos de aplicações em Ativos de Liquidez, deduzido da constituição de Reserva de Caixa e das despesas operacionais incorridas pelo Fundo.

Os recursos decorrentes de pagamento de rendimentos ou da alienação dos Ativos Imobiliários ficarão aplicados nos Ativos de Liquidez, até que as amortizações das Cotas sejam realizadas.

O Fundo constituirá uma Reserva de Caixa para suportar os respectivos encargos, cujos recursos serão investidos em Ativos de Liquidez. O valor da Reserva de Caixa será estabelecido discricionariamente pelo Administrador.

O Administrador manterá os registros contábeis, permanentemente atualizados, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas pagas e/ou distribuídas aos Cotistas em virtude de amortização de Cotas e distribuição de resultados, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Definitivo.

### **Características das Cotas da 1ª Emissão do Fundo**

O montante total da 1ª Emissão de Cotas do Fundo será de 175.000 (cento e setenta e cinco mil) Cotas de uma única série, no valor inicial de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma, na Data de Liquidação, totalizando o montante de R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais).

As Cotas da 1ª Emissão que vierem a ser subscritas pelos Investidores serão integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação pelo Preço de Integralização, nos termos previstos neste Prospecto Definitivo.

O Fundo poderá amortizar suas Cotas parcialmente nos termos do item acima.

As Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão registradas para distribuição primária no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, sendo a negociação e a integralização de Cotas liquidada pela BM&FBOVESPA, que será também responsável pela custódia das Cotas.

As Cotas da 1ª Emissão integralizadas serão registradas para negociação exclusivamente no mercado secundário de bolsa administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA. A este respeito, recomendamos a leitura dos Fatores de Risco previstos nas páginas 39 e seguintes deste Prospecto Definitivo, em especial o “Risco de baixa liquidez das Cotas do Fundo”.

## Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- I. tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- II. deliberar pela alteração do Regulamento do Fundo, ressalvado o quorum para deliberação previsto no mesmo;
- III. deliberar pela destituição ou substituição do Administrador e/ou do Gestor, bem como a escolha de seus respectivos substitutos;
- IV. deliberar sobre realização de novas emissões de Cotas;
- V. deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI. deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;
- VII. deliberar pela alteração do mercado em que as Cotas serão admitidas à negociação;
- VIII. deliberar pela aprovação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se aplicável;
- IX. deliberar pela eleição e/ou destituição de representante dos Cotistas;
- X. deliberar sobre aumento das despesas e encargos do Fundo;
- XI. deliberar sobre a alteração do prazo de duração do Fundo;
- XII. analisar situações que possam caracterizar conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou o Gestor;
- XIII. deliberar sobre Proposta(s) de Investimento e/ou Proposta(s) de Desinvestimento apresentadas pelo Gestor, aprovando ou não as referidas propostas; e
- XIV. deliberar sobre a alteração do quorum de instalação e deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente da Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização de dados cadastrais do Administrador e do Gestor, devendo ser providenciada a comunicação aos Cotistas no prazo de 30 (trinta) dias.

A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral de Cotistas ou do ato unilateral do Administrador, conforme o caso, e do Regulamento consolidado.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência escrita encaminhada a cada Cotista, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelo Cotista seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (*e-mail*), no qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia Geral de Cotistas e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser realizada com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência.

Da convocação da Assembleia Geral de Cotistas devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada, bem como 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.

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

A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pelo Administrador, pelo Gestor ou por Cotistas que detenham no mínimo 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, se houver.

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, e mantê-los lá até a sua realização.

O aviso de convocação indicará o local onde o Cotista poderá examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de Cotista titular de pelo menos 01 (uma) Cota e a cada Cotista será atribuído o direito a 01 (um) voto, sem prejuízo de eventual restrição de voto nos termos do Regulamento.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, com exceção das deliberações relativas às matérias previstas nos itens II, V, VIII e XII acima, que dependerão da aprovação de Cotistas que representem metade, no mínimo, das Cotas emitidas, e que pertençam a Cotistas aptos a votar na Assembleia Geral de Cotistas .

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

Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que (i) referida comunicação seja recebida pelo Administrador até o início da respectiva Assembleia Geral de Cotistas e (ii) conste tal previsão na convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser aprovadas mediante processo de consulta formal realizada pelo Administrador por escrito, via carta, fax ou *e-mail*, sem necessidade de reunião, caso em que os Cotistas terão o prazo de até 10 (dez) dias úteis, contados do recebimento da consulta, para respondê-la ao Administrador.

Da consulta deverão constar todas as informações necessárias ou apropriadas para o exercício do direito de voto do Cotista.

Os Cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido na consulta serão considerados como se tivessem se absterido de votar.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

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

Não se aplica a vedação acima prevista quando 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 em que se dará a permissão de voto.

A Assembleia Geral de Cotistas pode, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização e controle gerencial dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Somente podem exercer as funções de representante de Cotistas pessoas físicas ou jurídicas que atendam aos seguintes requisitos:

- I. ser Cotista, ou profissional especialmente contratado, indicado pela Assembleia Geral de Cotistas, para zelar pelos interesses do Cotista;
- II. não exercer cargo ou função no Administrador ou no Gestor, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligada ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; e
- III. não exercer cargo ou função em sociedades relacionadas direta ou indiretamente com os Ativos Imobiliários, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

#### **Taxa de Administração e Taxa de Custódia**

Pelos serviços de administração do Fundo e gestão de sua Carteira, o Fundo pagará ao Administrador uma remuneração equivalente a 0,95% (noventa e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o valor do Patrimônio Líquido, observado o valor mínimo mensal de R\$30.000,00 (trinta mil reais), calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e provisionada diariamente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, e será paga mensalmente pelo Fundo até o 5º (quinto) dia útil ao encerramento do mês subsequente ao mês em que os serviços foram prestados. O valor mínimo mensal será corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M/FGV.

As frações da Taxa de Administração devidas ao Gestor e aos demais prestadores dos serviços serão calculadas e pagas conforme estabelecido no Contrato de Gestão e nos demais contratos de prestação de serviços.

Pelos serviços de custódia dos ativos do Fundo, o Fundo pagará ao Custodiante, a título de Taxa de Custódia, uma remuneração equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano sobre o valor do Patrimônio Líquido, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e provisionada diariamente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, e será paga mensalmente pelo Fundo até o 5º (quinto) dia útil ao encerramento do mês subsequente ao mês em que os serviços foram prestados.

Os serviços de escrituração de Cotas e tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários do Fundo serão prestados pelo Custodiante, sendo que a remuneração de tais serviços serão debitadas da Taxa de Administração, acima descrita.

O Administrador pode estabelecer que a remuneração dos prestadores de serviços contratados, incluindo o Gestor e Custodiante, seja paga aos mesmos diretamente pelo Fundo, desde que o somatório dessas parcelas, em conjunto com os tributos incidentes, não exceda o montante total devido pelo Fundo a título de Taxa de Administração e Taxa de Custódia, conforme o caso.

O Gestor receberá uma remuneração paga diretamente pelo Fundo como parcela da Taxa de Administração nos termos previstos no Contrato de Gestão.

Na hipótese de liquidação do Fundo, destituição/substituição do Gestor, ou ainda rescisão do Contrato de Gestão, por qualquer motivo, a parcela da Taxa de Administração devida ao Gestor será devida e paga *pro rata temporis*, em até 10 (dez) dias do recebimento de notificação sobre a destituição ou rescisão, que deverá informar, ainda, o valor do saldo a ser pago pelo Fundo ao Gestor, observada, ainda, a Taxa de Performance Pro Rata, se for o caso.

A Taxa de Administração, nos termos da legislação aplicável, não compreende os serviços de auditoria independente, que será cobrado do Fundo, a título de encargos do Fundo, entre outros previstos no Regulamento.

Não será cobrada taxa de ingresso ou saída do Fundo.

### **Taxa de Performance**

Caso o Empreendimento, e/ou os bens e direitos a ele relacionados, seja(m) alienado(s) pelo Fundo, será devido ao Gestor, nos termos descritos no Capítulo IX do Regulamento e conforme descrito na seção “Taxa de Performance” deste Prospecto Definitivo (página 68), uma taxa de performance, desde que referida alienação: (i) seja realizada após o período de 8 (oito) anos contados a partir da aquisição do Empreendimento pelo Fundo (*lock up*); e (ii) represente para cada Cota, no momento da alienação, um retorno equivalente, pelo menos, a 100% (cem por cento) do valor integralizado pelos Cotistas no Fundo quando da 1ª Emissão de Cotas, correspondente ao Capital Investido, corrigido pelo *Hurdle*, conforme cálculo a ser realizado pelo Gestor e validado pelo Administrador, subtraídos todos os valores pagos aos Cotistas até a referida data a título de distribuição de rendimentos, de resultado, de amortização de Cotas e/ou de dação em pagamento de quaisquer ativos do Fundo.

Observadas estas condições, será pago diretamente ao Gestor 20% (vinte por cento) sobre quaisquer montantes pagos aos Cotistas resultantes de distribuições de rendimentos, de resultado e/ou de amortização de Cotas do Fundo que excederem em 100% (cem por cento) o Capital Investido corrigido pelo *Hurdle*, no momento da distribuição que for realizada em decorrência da referida alienação do Empreendimento nos termos acima.

A Taxa de Performance será paga pelo Fundo ao Gestor em até 5 (cinco) dias úteis da data em que ocorrer a alienação do Empreendimento, mesmo na hipótese de os Cotistas, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, decidirem pela reinversão dos recursos, caso o Fundo não seja liquidado e ocorra(m) reinvestimento(s).

#### **Taxa de Performance Pro Rata**

Na hipótese de destituição e/ou substituição sem Justa Causa do Gestor, o Fundo pagará ao Gestor destituído/substituído uma Taxa de Performance Pro Rata que será equivalente à Taxa de Performance que lhe seria devida caso o Empreendimento fosse alienado pelo Fundo à época da destituição sem Justa Causa, a qual será calculada com base nos mesmos critérios aplicáveis à Taxa de Performance e na forma abaixo prevista:

- (i) Para fins de cálculo da Taxa de Performance Pro Rata, deverá ser realizada avaliação do Empreendimento com data-base no último dia útil anterior à data da destituição/substituição sem Justa Causa do Gestor, considerando o valor líquido que seria recebido pelo Fundo em eventual alienação do Empreendimento. A avaliação do Empreendimento aqui referida deverá ser realizada em observância ao Patrimônio Líquido do Fundo, por duas empresas avaliadoras independentes, uma indicada pelo Gestor e a outra, pelo Administrador, sendo que o valor a ser utilizado será o resultado da média aritmética dos valores calculados por cada uma das referidas empresas. Se os resultados das avaliações realizadas pelas duas empresas acima referidas diferirem em mais de 10% (dez por cento), será contratada uma terceira empresa avaliadora dentre uma lista de 3 (três) nomes, indicada pelo Gestor e aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas, e o valor a ser utilizado será a média aritmética dos três valores calculados pelas três empresas avaliadoras. Considerar-se-á o valor resultante das avaliações acima referidas como o valor de venda do Empreendimento que seria distribuído aos Cotistas na data da destituição/substituição sem Justa Causa do Gestor, subtraídos os passivos e as obrigações do Fundo na referida data, de modo que será devida ao Gestor a Taxa de Performance Pro Rata equivalente a 20% (vinte por cento) sobre quaisquer montantes que seriam pagos aos Cotistas resultantes de distribuições de rendimentos, de resultado e/ou de amortização de Cotas do Fundo que excederem em 100% (cem por cento) o Capital Investido corrigido pelo Hurdle, até a data da destituição/substituição sem Justa Causa do Gestor.
- (ii) A Taxa de Performance Pro Rata deverá ser considerada remuneração do Gestor e, desta forma, despesa do Fundo, independentemente de qualquer performance e avaliação futura dos investimentos e da rentabilidade do Fundo, devendo seu valor ser atualizado pelo Hurdle até a data de seu efetivo pagamento pelo Fundo ao Gestor destituído/substituído, desde que sua cobrança e a cobrança da Taxa de Performance sejam feitas por período, no mínimo, semestral e após a dedução de todas as demais despesas do Fundo, inclusive da Taxa de Administração.
- (iii) A Taxa de Performance Pro Rata deverá ser paga pelo Fundo ao Gestor em até 120 (cento e vinte) dias contados da data da destituição/substituição do Gestor sem Justa Causa.
- (iv) Na hipótese de o Fundo não possuir disponibilidades suficientes para o pagamento da Taxa de Performance Pro Rata no prazo previsto no item anterior, o Fundo deverá destinar todos os recursos líquidos disponíveis para tal liquidação.

- (v) Havendo a contratação de novo gestor pelo Fundo para substituir o Gestor destituído/substituído sem Justa Causa, ser-lhe-á devida pelo Fundo a Taxa de Performance calculada conforme o previsto na página 68 deste Prospecto subtraído o valor pago pelo Fundo ao Gestor destituído/substituído sem Justa Causa a título de Taxa de Performance Pro Rata, corrigido pelo Hurdle, desde a data de pagamento da referida Taxa de Performance Pro Rata ao Gestor destituído/substituído sem Justa Causa.

Para fins do acima disposto, entende-se como “Justa Causa” a comprovação de que o Gestor:

- (i) comprovadamente atuou com dolo ou cometeu fraude no desempenho de suas funções e responsabilidades como gestor da Carteira do Fundo;
- (ii) descumpriu obrigações legais ou contratuais que deveria observar como gestor da Carteira, sem que o respectivo descumprimento seja regularizado no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data do recebimento de notificação a respeito do descumprimento da obrigação; ou
- (iii) teve sua falência, recuperação judicial ou recuperação extrajudicial decretada ou deferida.

A Taxa de Performance Pro Rata não será devida pelo Fundo se o Gestor renunciar imotivadamente e/ou for destituído/substituído com Justa Causa, cabendo apenas o pagamento da remuneração a ele devida nos termos do Regulamento e do Contrato de Gestão, até a data em que prestar serviços ao Fundo.

#### **Encargos do Fundo**

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

- I. Taxa de Administração, Taxa de Performance e Taxa de Performance Pro Rata;
- 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 o registro de documentos em cartório, correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na legislação aplicável;
- IV. gastos de distribuição primária de Cotas do Fundo, bem como com seu respectivo 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 à contratação de, se for o caso, (i) consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de investimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a Carteira do Fundo e (ii) 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. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição (incluindo o reembolso de despesas pré-operacionais), nova emissão de Cotas, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI. Taxa de Custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da legislação aplicável;
- XIII. contribuição anual devida às bolsas de valores ou às entidades do mercado de balcão organizado em que o Fundo tenha suas Cotas admitidas à negociação;
- XIV. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XV. prêmios de seguro, bem como quaisquer despesas relativas à transferência de recursos do Fundo entre bancos;
- XVI. despesas com a contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais, contábeis e de consultoria especializada;
- XVII. despesas relacionadas, direta ou indiretamente, ao exercício de direito de voto do Fundo pelo Administrador ou Gestor ou por seus representantes legalmente constituídos, em assembleias gerais das companhias nas quais o Fundo detenha participação ou de ativos financeiros que contemplem o direito de voto em assembleia; e
- XVIII. taxas, mensalidades, contribuições e ou quaisquer outras despesas relativas ao Fundo, devidas a entidades reguladoras ou autorreguladoras, públicas ou privadas, dos mercados financeiros e de capitais.

Quaisquer despesas não expressamente previstas no Regulamento ou na legislação aplicável como encargos do Fundo deverão correr por conta do Administrador.

## **Liquidação do Fundo**

O Fundo tem prazo de duração indeterminado e será liquidado (i) na hipótese de não ser distribuída a totalidade das Cotas da 1ª Emissão de Cotas do Fundo, ou (ii) mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas convocada para esta finalidade.

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, em até 10 (dez) dias úteis após a alienação de seus ativos, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as despesas do Fundo.

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, conforme o caso.

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

Após a partilha dos ativos do Fundo, o Administrador promoverá 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 caput, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- (iii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

O procedimento de liquidação do Fundo acima descrito está descrito no Capítulo XVII do Regulamento.

## **Política de divulgação de informações relativas ao Fundo**

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

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
  - a) valor do patrimônio do Fundo, valor patrimonial das Cotas e a rentabilidade do período;
  - b) valor dos investimentos do Fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;
- II. trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados no Empreendimento Imobiliário, até a conclusão e entrega da construção;

- III. até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de Cotistas ou desses contra a Administração do Fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- IV. até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
  - a) demonstrações do fluxo de caixa do período;
  - b) o relatório do Administrador, observado o abaixo disposto;
- V. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - a) as demonstrações financeiras
  - b) o relatório do Administrador, observado o abaixo disposto; e
  - c) o parecer do Auditor Independente;
- VI. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas.

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

Os relatórios previstos na alínea "b" do item IV e alínea "b" do item V acima devem conter, no mínimo:

- I. descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período, conforme relatório disponibilizado pelo Gestor;
- II. programa de investimentos para o semestre seguinte, a ser disponibilizado pelo Gestor;
- III. informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, a serem disponibilizadas pelo Gestor, sobre:
  - a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo, conforme relatório disponibilizado pelo Gestor;
  - b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e
  - c) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;
- IV. relação das obrigações contraídas no período;
- V. rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;

- VI. o valor patrimonial das Cotas, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres do calendário; e
- VII. a relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas em sua página na rede mundial de computadores (*website*: [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br), opção “Downloads”, item “Aplicação Financeira”, subitem “FII DOMO”) os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- I. edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;
- III. Prospecto, nos casos de ofertas públicas registradas na CVM, material publicitário e Anúncios de Início e de Encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM n.º 400;
- IV. fatos relevantes.

A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais Investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

Considera-se exemplo de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas.

A publicação das informações acima deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores (*website*: [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br), opção “Downloads”, item “Aplicação Financeira”, subitem “FII DOMO”) e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação acima referida, enviar as informações acima mencionadas à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores (*website*: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)).

O Administrador deverá enviar a cada Cotista:

- I. no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas;
- II. semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito das Cotas, 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; e

- III. 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 IR.

Nos termos do Artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM n.º 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 n.º 11.033/04, caso a quantidade de Cotistas do Fundo se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa ou de balcão organizado.

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.

Ainda, na hipótese acima mencionada, o Administrador informará o Cotista pessoa física cujas Cotas passem a representar participação superior a 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, a fim de que este possa tomar as providências que entender cabíveis.

#### **Forma de divulgação de informações**

Os documentos e informações relativos ao Fundo estão disponíveis nos endereços físico e eletrônico do Administrador, a saber: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar e [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br), opção “Downloads”, item “Aplicação Financeira”, subitem “FII DOMO”, ou pelo e-mail [gedef@caixa.gov.br](mailto:gedef@caixa.gov.br).

#### **Atendimento aos potenciais Investidores e Cotistas**

Para solicitar informações adicionais sobre o Fundo, os Cotistas poderão entrar em contato as instituições abaixo indicadas.

*Administrador*

#### **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

At.: Srs. João Paulo Vargas da Silveira, Dimitri Ojevan e Yoshio Marcos Hashimoto

Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar

São Paulo - SP

CEP 01310-300

Telefone: (11) 3555-6350

Fax: (11) 3555-6378

E-mail: [gedef@caixa.gov.br](mailto:gedef@caixa.gov.br)

Website: [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br) → opção “Downloads” → item “Aplicação Financeira” → subitem “FII DOMO”

*Coordenador Líder*

**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

At.: Srs. Alexandre Gomes Vidal e Edilson Santana Branco

Avenida Paulista, 2.300, 12º andar

São Paulo - SP

CEP 01310-300

Telefone: (11) 3555-6228

Fax: (11) 3555-9599

E-mail: [gemef@caixa.gov.br](mailto:gemef@caixa.gov.br)

Website: [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br) → opção “Downloads” → item “Aplicação Financeira” → subitem “FII DOMO”

*Gestor*

**CLARITAS ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**

At.: Sr. Mario Issa

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 50, 10º andar

São Paulo - SP

CEP 04543-000

Telefone: (11) 2131-4900

Fax: (11) 2131-4930

E-mail: [Mario.issa@claritas.com.br](mailto:Mario.issa@claritas.com.br)

Website: [www.claritas.com.br](http://www.claritas.com.br)

**BM&FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS**

Rua XV de Novembro, n.º 275

Centro, São Paulo - SP

CEP 01010-010

Website: <http://www.bmfbovespa.com.br/NoticiasHome/Prospectos.aspx?idioma=pt-br>

**Regras de tributação do Fundo**

O resumo das regras de tributação constantes deste Prospecto Definitivo foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação e regulamentação brasileira em vigor nesta data e, a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo. Existem exceções e tributos adicionais que podem ser aplicáveis, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável aos investimentos realizados em Cotas.

*Tributação dos Cotistas*

**IR:** O IR aplicável aos Cotistas tomará por base (i) a residência dos Cotistas (a) no Brasil ou (b) no exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam o auferimento de rendimento e a sua consequente tributação: (a) a cessão ou alienação de Cotas, (b) o resgate de Cotas, (c) a amortização de Cotas, (d) a distribuição de rendimentos pelo Fundo, nos casos expressamente previstos no Regulamento e neste Prospecto Definitivo.

(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). Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambientes de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). No caso de Cotista pessoa física, pode haver isenção para determinados rendimentos, caso sejam atendidos certos requisitos previstos na legislação, conforme será descrito oportunamente abaixo.

(ii) Cotistas residentes no exterior: aos Cotistas residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN n.º 2.689, é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em País de Baixa ou Nula Tributação, de acordo com a Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010, conforme alterada. No caso de Investidores residentes em País de Baixa ou Nula Tributação, o IR incide de acordo com as mesmas regras aplicáveis a pessoas físicas residentes no Brasil. No caso de Investidores não residentes em País de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento), exceto no caso de ganhos auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, os quais, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, devem ser isentos do IR. Esta isenção não se aplica aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, nos termos da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.

**IOF/Títulos:** É cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, sendo esse limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento).

**IOF/Câmbio:** Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimo por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior, que invistam no Brasil nos termos da Resolução CMN n.º 2.689, relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas às seguintes alíquotas: 0% (zero por cento) para o ingresso, e 0% (zero por cento) para a remessa de recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Com relação aos Cotistas residentes no Brasil, de acordo com disposições previstas no Artigo 3º da Lei n.º 11.033/04, não haverá incidência do IR 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: (a) o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo, e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (b) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (c) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos itens (a) e (b) acima. Em relação à alínea (c), o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária exclusivamente na BM&FBOVESPA.

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

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou na liquidação de Cotas do Fundo, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento):

- I. na fonte, no caso de resgate ou liquidação integral do valor investido pelos Cotistas;
- II. às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

O IR será considerado:

- I. antecipação do devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado;
- II. tributação exclusiva, nos demais casos.

O Administrador, em conjunto com o Gestor, analisará a mudança na legislação tributária para verificar a necessidade da convocação de Assembleia Geral de Cotistas.

#### *Tributação do Fundo*

A Lei n.º 9.779/99 estabelece que a receita operacional dos FII é isenta de tributação, desde que os FII: (a) 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 (b) 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 respectivas Cotas.

O Regulamento garante a distribuição dos lucros prevista na alínea (a) acima, sendo uma obrigação do Administrador fazer cumprir essa disposição. Feitas essas considerações, tem-se a seguinte tributação ao Fundo:

**IR:** Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela Carteira não estão sujeitas à tributação pelo IR, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais se sujeitam à incidência do IR de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras de pessoas jurídicas. Contudo, em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de FII admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, não haverá incidência de IR Retido na Fonte, nos termos da Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada. O imposto pago pela Carteira poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

**IOF/Títulos:** As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível a sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

**Considerações Adicionais:** Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IR da Pessoa Jurídica, CSLL, PIS e COFINS), o FII que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários 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.

### **Política de Voto**

O Gestor adota política de exercício de direito de voto em reuniões de sócios e assembleias referentes aos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, sendo que o Gestor exercerá seu direito de voto em todas as referidas reuniões ou assembleias. As decisões do Gestor quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

A política de voto de que trata o item anterior ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na página do Gestor: <http://www.claritas.com.br/site/internas.asp?area=10&id=43>.

### **Foro**

Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Fica eleito o foro da Justiça Federal, Seção Judiciária do Distrito Federal, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer questões relativas ao Fundo, bem como com relação ao seu Regulamento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **5. PERFIL DO ADMINISTRADOR E DO COORDENADOR LÍDER**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## PERFIL DO ADMINISTRADOR E DO COORDENADOR LÍDER

### Administrador

O Administrador do Fundo é a Caixa Econômica Federal, por meio de sua Vice-Presidência de Ativos de Terceiros (VITER), que prestará os serviços de administração do Fundo.

Fundada em 1861, a Caixa Econômica Federal é uma instituição financeira que atua também como principal agente das políticas públicas do governo federal. É o maior banco público da América Latina, estando presente em todos os municípios brasileiros, através de mais de 36 mil unidades de atendimento, sendo 6 mil próprias. O patrimônio líquido da instituição era de R\$ 22,4 bilhões no final do terceiro trimestre de 2012. O total de recursos administrados atingiu R\$ 1,3 trilhão, sendo R\$ 396 bilhões em recursos de terceiros

A Caixa Econômica Federal é o maior banco público da América Latina, estando presente em todos os municípios brasileiros com uma ampla rede de atendimento. São mais de 36 mil unidades de atendimento, sendo 6 mil unidades próprias, entre agências, postos e salas de auto-atendimento, além de aproximadamente 29 mil correspondentes bancários, entre lotéricas e postos CAIXA AQUÍ. O patrimônio líquido da instituição era de R\$ 22,4 bilhões no final do terceiro trimestre de 2012. O total de recursos administrados atingiu R\$ 1,3 trilhão, sendo R\$ 396 bilhões em recursos de terceiros.

A atuação da Caixa Econômica Federal vai desde a atuação como banco comercial, até a execução de políticas governamentais, passando por setores como habitação, saneamento, infraestrutura e prestação de serviços (*Fonte: [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br), → opção “Sobre a Caixa”*).

Cabe destacar a relevante participação da Caixa Econômica Federal na indústria de fundos de investimento e operações no mercado de capitais.

### *Histórico da VITER - Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros*

A Caixa Econômica Federal atua na administração de recursos de terceiros desde 1991. Representada, desde 1998, na gestão de Ativos de Terceiros pela VITER - Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, a Caixa Econômica Federal vem apresentando crescimento significativo no volume de recursos sob sua administração. São R\$ 349,7 bilhões provenientes de aplicações em fundos de investimento, carteiras administradas e fundos governamentais, como o FGTS, o FDS e o FAR. A Moody's América Latina atribuiu no início de 2009 o Rating MQ1 de Qualidade de Gestor de Investimentos para a VITER. Essa classificação é a nota máxima de gestão às entidades que administram fundos de investimentos, refletindo o alto grau de profissionalismo e coerência no processo de tomada de decisões e na eficácia da estrutura de gestão de riscos instalada.

Conforme o ranking de administrador divulgado pela ANBIMA, datado de janeiro de 2013, a Caixa Econômica Federal ocupa a quarta posição em montante total administrado, com ativos de terceiros que somam aproximadamente R\$ 190 bilhões. No segmento imobiliário, a Caixa Econômica Federal investiu nos últimos 3 anos aproximadamente R\$ 10 bilhões em operações de dívida estruturada e *private equity*. Em fundos imobiliários, são aproximadamente R\$ 5 bilhões sob administração. A Caixa Econômica Federal também participou da estruturação e colocação do FII Almirante Barroso, FII Torre Almirante, FII CAIXA CEDAE, FII CAIXA TRX Logística Renda e FII Agências Caixa.

A VITER encerrou dezembro de 2012 com 30 produtos ativos no segmento chamado de Fundos Estruturados, sendo 12 fundos de investimentos em direitos creditórios, 11 fundos de investimentos em participações e 7 fundos de investimentos imobiliários, que representavam um patrimônio líquido total de R\$ 42,6 bilhões, incluindo o FI-FGTS.

#### Fundos de Investimento Imobiliário

Atualmente, a Caixa Econômica Federal é a instituição administradora e/ou foi responsável pela colocação dos seguintes fundos imobiliários por meio de ofertas públicas reguladas pela Instrução CVM nº 400:

- BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo, que teve suas atividades iniciadas em dezembro de 2004 e encerrou dezembro de 2012 com patrimônio líquido de R\$ 535,7 milhões, em que a Caixa Econômica Federal é a instituição administradora;
- Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Cedae, que teve suas atividades iniciadas em março de 2010 e encerrou dezembro de 2012 com patrimônio líquido de R\$ 153,6 milhões, em que a Caixa Econômica Federal é a instituição administradora;
- Fundo de Investimento Imobiliário Caixa TRX Logística Renda, que teve suas atividades iniciadas em dezembro de 2011 e encerrou dezembro de 2012 com patrimônio líquido de R\$ 62,5 milhões, em que a Caixa Econômica Federal é a instituição administradora; e
- Fundo de Investimento Imobiliário Agências CAIXA, em que a Caixa Econômica Federal atuou como coordenadora da oferta, que totalizou R\$ 405 milhões.

#### Coordenador Líder

O Coordenador Líder é a Caixa Econômica Federal, por meio de sua Vice-Presidência de Finanças e Mercado de Capitais (VIFIN), que prestará os serviços de coordenação e distribuição da 1ª Emissão de Cotas do Fundo.

#### *Histórico da VIFIN - Vice-Presidência de Finanças e Mercado de Capitais*

A Caixa Econômica Federal, em apoio ao mercado de capitais nacional, tem participado de diversas emissões. A seguir, listamos aquelas ocorridas a partir do segundo semestre de 2008:

- Junho de 2008: banco coordenador, em conjunto com outras instituições financeiras, na 2ª distribuição pública de debêntures simples, não conversíveis da Klabin Segall S.A., no montante de R\$ 230.000.000,00;
- Julho de 2008: coordenador líder na 1ª emissão pública de notas promissórias comerciais de emissão da Andrade Gutierrez Participações S.A., no montante de R\$ 130.000.000,00;
- Julho de 2008: coordenador líder na 4ª emissão pública de notas promissórias comerciais de emissão da Vivo Participações S.A., no montante de R\$500.000.000,00;
- Outubro de 2008: coordenador, em conjunto com outras instituições financeiras, na 9ª emissão pública de debêntures simples não conversíveis da SABESP;
- Novembro de 2008: banco coordenador, em conjunto com outras instituições financeiras, na 2ª emissão pública de notas promissórias comerciais de emissão da Companhia Brasileira de Energia Renovável - BRENCO, no montante de R\$ 350.000.000,00;
- Dezembro de 2008: coordenador líder na 3ª emissão pública de notas promissórias comerciais de emissão da Empresa Brasileira de Telecomunicações S.A. - Embratel S.A., em conjunto com outras instituições financeiras, no montante de R\$ 400.000.000,00;

- Julho de 2009: banco coordenador, em conjunto com outras instituições financeiras, na oferta pública, com esforços restritos, da 3ª emissão de notas promissórias comerciais da SABESP;
- Julho de 2009: banco coordenador, em conjunto com outras instituições financeiras, na distribuição pública de quotas Sênior e quotas subordinadas mezanino do Fundo de Investimento em Direitos Creditórios IV (FIDC Chemical IV), no montante de R\$ 245.000.000,00;
- Outubro de 2009: banco coordenador, em conjunto com outras instituições financeiras, na distribuição pública de notas promissórias da 3ª emissão da Cemig Geração e Transmissão S.A., no montante de R\$ 2.700.000.000,00;
- Dezembro de 2009: banco coordenador, em conjunto com outras instituições financeiras, na oferta pública com esforços restritos, de notas promissórias da 4ª emissão da SABESP, no montante de R\$ 900.000.000,00;
- Março de 2010: banco coordenador, em conjunto com outras instituições financeiras, na distribuição pública de debêntures simples, não conversíveis, da 2ª emissão de debêntures simples da Cemig Geração e Transmissão S.A., no montante de R\$ 2.700.000.000,00;
- Março de 2010: banco coordenador, em conjunto com outras instituições financeiras, na distribuição pública, com esforços restritos, da 1ª emissão de notas promissórias comerciais da Companhia Camargo Correa S.A., no montante de R\$ 3.000.000.000,00;
- Abril de 2010: banco coordenador, em conjunto com outras instituições financeiras, na distribuição pública de debêntures simples, não conversíveis, da 11ª emissão da SABESP, no montante de R\$ 1.215.000.000,00;
- Setembro de 2010: banco coordenador, em conjunto com outras instituições financeiras, na distribuição pública, com esforços restritos, da 2ª emissão de notas promissórias comerciais da Companhia Camargo Correa S.A., no montante de R\$ 3.000.000.000,00;
- Maio de 2011: coordenador líder na distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários da 203ª série da 1ª emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização, no montante de R\$ 232.766.000,00;
- Julho de 2011: banco coordenador, em conjunto com outras instituições financeiras, na distribuição pública de cotas do FIDC Mercantil Crédito Consignado INSS, no montante de R\$ 300.000.000,00;
- Outubro de 2011: coordenador líder na distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários da 31ª série da 4ª emissão da Gaia Securitizadora S.A., no montante de R\$ 1.862.056.928,40;
- Dezembro de 2011: coordenador líder na distribuição pública de debêntures da 8ª emissão da Brasil Telecom - Grupo Oi, no montante de R\$ 2.350.000.000,00;

- Janeiro de 2012: coordenador contratado na distribuição pública de debêntures da 4ª emissão da Companhia de Locação das Américas - Locamérica, no montante de R\$ 150.000.000,00;
- Abril de 2012: coordenador líder na distribuição pública de debêntures da 11ª emissão da Telemar, no montante de R\$ 550.000.000,00;
- Maio de 2012: coordenador contratado na distribuição pública de debêntures da 2ª emissão do Metrô Rio, no montante de R\$ 100.000.000,00;
- Junho de 2012: banco coordenador, em conjunto com outras instituições financeiras, na distribuição pública da 6ª emissão de debêntures da MRV Engenharia e Participações S.A., no montante de R\$ 500.000.000,00;
- Julho de 2012: coordenador líder na distribuição pública de debêntures da Companhia Paulista de Força e Luz, no montante de R\$ 660.000.000,00;
- Julho de 2012: coordenador líder na distribuição pública de debêntures da Rio Grande Energia S.A., no montante de R\$ 500.000.000,00;
- Julho de 2012: coordenador líder na distribuição pública de debêntures da Companhia Piratininga de Força e Luz, no montante de R\$ 110.000.000,00;
- Agosto de 2012: banco coordenador, em conjunto com outras instituições financeiras, na distribuição pública da 3ª emissão de cotas do FIDC - Insumos Básicos da Indústria Petroquímica, no montante de R\$ 500.000.000,00;
- Setembro de 2012: coordenador contratado na distribuição pública de debêntures da 6ª emissão da Companhia de Locação das Américas - Locamérica, no montante de R\$ 200.000.000,00; e
- Setembro de 2012: coordenador líder na distribuição pública de debêntures da 6ª emissão da Cyrela, no montante de R\$ 400.000.000,00.

## **6. PERFIL DO GESTOR**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## PERFIL DO GESTOR

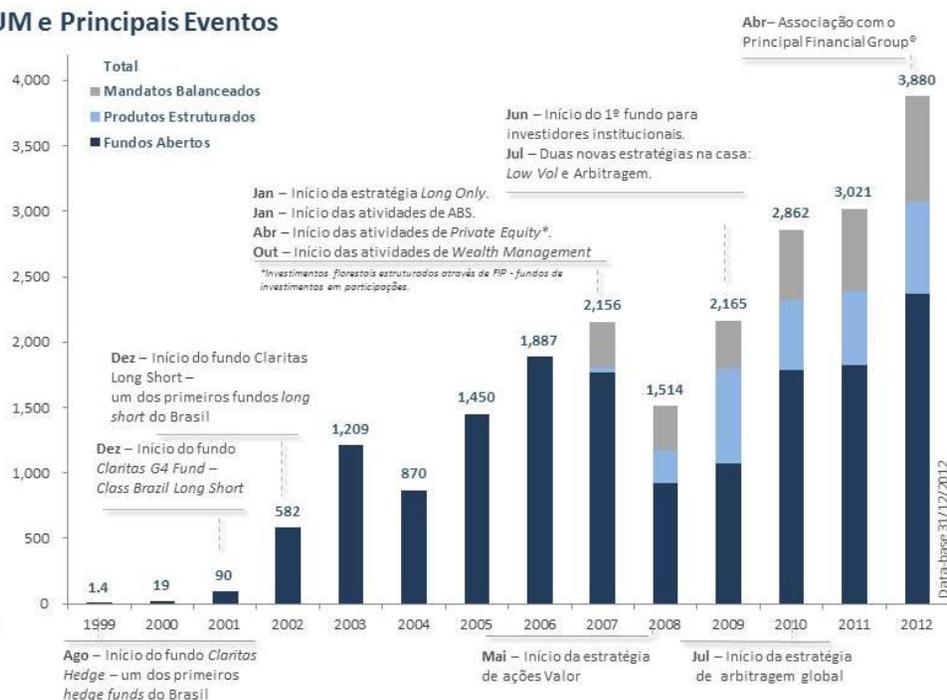
### Gestor

É a Claritas Administração de Recursos Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.987.891/0001-00.

Fundada em fevereiro de 1999 como uma gestora independente de recursos de terceiros, a Claritas foi um dos pioneiros na indústria de *hedge funds* no Brasil. Sua proposta é oferecer produtos financeiros diferenciados e de alto valor agregado.

Conforme o ranking de gestores de recursos divulgado pela ANBIMA, que reúne 467 instituições financeiras e gestores independentes, datado de novembro de 2012, a Claritas ocupava a 52ª posição. Considerando apenas gestores independentes, a Claritas ocupava a 20ª posição.

### AUM e Principais Eventos



Comandada por três sócios fundadores: Carlos Ambrósio (CEO da Claritas), Helder Soares (CIO da Claritas) e Marcelos Karvelis (CSO da Claritas).

Atualmente a Claritas possui mais de R\$ 3,8 bilhões de ativos sob gestão (dados de Dezembro de 2012) e uma equipe com 55 profissionais baseados em São Paulo.

Em abril de 2012, a Claritas e o Principal Financial Group® Inc. oficializaram um acordo societário, no qual a Principal passou a deter 60% de participação na Claritas. Com a nova estrutura acionária, a Claritas passou também a contar com a experiência e tecnologia da Principal na gestão de fundos de investimentos.

Em novembro de 2012, a Austin Rating atribuiu o rating **QG 2+** para a Claritas Administração de recursos. Tal classificação é atribuída a gestores de recursos que apresentam qualidade de gestão de ativos e ambiente de controles muito bons.

A estratégia de investimentos da Claritas é dividida em 5 áreas: Fundos de ações (Ibovespa Ativo e Valor), Fundos Macro (Inflação, Institucional e Hedge), Fundos Multimercados (Long Short, Arbitragem e Volatilidade), Produtos Estruturados (Imobiliário, Florestais, FIDC e Fundos de Crédito Privado) e Mandatos Balanceados (Fundos Exclusivos).

Equipe relacionada com a gestão do Fundo

Carlos Ambrósio - Sócio CEO:

Formado em administração de empresas pela PUC - SP. Iniciou sua carreira como trainee no Citibank em 1988, onde trabalhou na área de mercados locais e derivativos. Em outubro de 1993, transferiu-se para o Banco Matrix. Em outubro de 1995, tornou-se sócio-diretor e membro do Comitê Executivo do Banco Matrix, responsável pelas áreas de distribuição local e internacional e gerenciamento de risco. Em 2001, deixou o Banco Matrix para ser sócio-diretor da Claritas Investimentos. Atualmente, Carlos é o CEO e sócio responsável por estruturação de novos negócios e Membro do Conselho de Administração, do Comitê Executivo, Comitê de Investimento Sênior e Comitê de Wealth Management da Claritas.

Mario Issa - Sócio, Distribuição Institucional e Desenvolvimento de Novos Negócios:

Formado em Engenharia de Produção pela Universidade de São Paulo (USP) com MBA em Finanças pelo Instituto Brasileiro de Mercado de Capitais (IBMEC) e MBA em Ciências Atuariais pela Fundação Instituto de Pesquisas Atuariais, Contábeis e Financeiras (FIPECAFI). Com 20 anos de experiência no mercado financeiro tendo atuado em instituições como: Banco Itaú, Banco Crefisul, Banco Fator, Matrix, Bank Boston, JP Morgan e GP Investimentos. Em 2007, iniciou atividades na Claritas tornando-se sócio em 2.008 sendo responsável por distribuição junto a Investidores Institucionais e Estruturação de Produtos, também é Membro do Comitê de Wealth Management.

Cassiano Morelli - Sócio, Desenvolvimento de Novos Negócios e Produtos Estruturados:

Formado em Administração pela FGV - SP em 2005, iniciou sua carreira como Analista de Crédito no banco ABC Brasil. Transferiu-se para a Rio Bravo Crédito (atual RB Capital), onde foi responsável pela área de análise de crédito das operações originadas. Em 2008 ingressou na Claritas, atuando na análise de investimentos em ativos de crédito e Estruturação de Produtos, tornando-se sócio em janeiro de 2011.

Claudio Algranti - Desenvolvimento Imobiliário:

Formado em Economia pela PUC - SP, iniciou sua carreira na Trevisan em 1993. Atuou em diversas instituições, como: Citibank, Aditus Advisors e Cyrela Brazil Realty. Em 2012, juntou-se a Claritas para auxiliar no desenvolvimento de negócios imobiliários.

Acrisio Dias - Analista, Produtos Estruturados:

Formado em Engenharia Eletrônica pelo Instituto Tecnológico de Aeronáutica - ITA em 2011. Ingressou na Claritas em agosto de 2011, como trainee. Em 2012, passou a integrar a equipe de Produtos estruturados como analista de investimentos em ativos de crédito e Estruturação de Produtos.

## **7. VISÃO GERAL DO EMPREENDIMENTO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## VISÃO GERAL DO EMPREENDIMENTO

### Empreendimento - Edifício Domo Corporate

O Empreendimento será adquirido pelo Fundo por compra a ser feita a **PEREIRA BARRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade anônima com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.510, 6º andar, sala 9, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.273.982/0001-34 ("Vendedora"), mediante celebração de escritura pública de venda e compra ("Escritura de Venda e Compra").

O Empreendimento é um edifício comercial estrategicamente posicionado na região central do município de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, em frente ao Shopping Metrô e ao lado da Avenida Brigadeiro Faria Lima, a menos de 1 quilômetro do centro de exposições Pavilhão Vera Cruz, local de concentração de diversos serviços públicos e comerciais. A região é o principal vetor de crescimento e encontra-se em fase de desenvolvimento, impulsionado por grandes números de lançamentos residenciais e comerciais, especialmente na Avenida Senador Vergueiro. É o primeiro empreendimento de lajes corporativas de São Bernardo do Campo e conta com fácil acesso pela Rodovia Anchieta e também é servida por linha de *trolebus* com ligação direta à estação Jabaquara do Metrô.

O Empreendimento situa-se em zoneamento de uso diversificado - ZUD 1 - onde as condições de uso não residenciais permitem o grupo de atividades comerciais de abastecimento e varejo diversificado, serviços diversos como administrativos, financeiros esportivos e leve atividade industrial.

O Empreendimento, objeto do Compromisso de Venda e Compra (ver item abaixo), destina-se a uso comercial de alto padrão e é composto por uma única torre: Torre A do Condomínio Domo Business. O projeto da torre conta com 5 pavimentos de sobressolo e 21 pavimentos tipo padrão, totalizando 30.600,60m<sup>2</sup> (trinta mil e seiscentos metros quadrados e sessenta centésimos) de área privativa, e heliponto. O habite-se do Empreendimento foi emitido em 24 de abril de 2012. O Empreendimento objeto do Compromisso de Venda e Compra é composto pelas matrículas de nºs 129.611 a 129.704, referentes às unidades autônomas, e pelas matrículas de nº 129.705 a 129.724, referentes às vagas de garagem, todas do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

### Compromisso de Venda e Compra

Conforme Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra e Outras Avenças, celebrado em 02 de maio de 2013 ("Compromisso de Venda e Compra") entre a Vendedora, acima qualificada, o Fundo e PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, sociedade anônima com sede na Rua da Quitanda, nº 86, 4º andar (parte), Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 20091-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.950.811/0001-89 ("Garantidora"), a compra do Empreendimento pelo Fundo ficou condicionada, nos termos do Artigo 127 do Código Civil, à superação, a exclusivo critério do Fundo, de todas as condições comerciais e jurídicas necessárias à realização da aquisição do Empreendimento, a saber:

- (i) análise pelo Fundo da documentação relativa ao Empreendimento, à Vendedora e aos sucessivos proprietários do Empreendimento nos últimos 10 (dez) anos ("Auditoria"), que confirme a viabilidade jurídica da aquisição do Empreendimento pelo Fundo, bem como que a Auditoria seja considerada satisfatória pelo Fundo, a seu exclusivo critério;
- (ii) assinatura de instrumento particular, por meio do qual a Garantidora garanta ao Fundo o pagamento da Rentabilidade Mínima;

- (iii) averbação junto às matrículas do imóvel do Empreendimento de termo de quitação e cancelamento da hipoteca que onera o imóvel do Empreendimento; e
- (iv) obtenção de autorização de registro e funcionamento do Fundo pela CVM, após comprovação junto à CVM da subscrição e integralização da totalidade das cotas da 1ª Emissão do Fundo em valor suficiente para a aquisição do Empreendimento, pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI e das despesas da Oferta, observados os prazos de distribuição das Cotas do Fundo.

Todas as condições para a aquisição do Empreendimento deverão estar superadas até a data de vencimento do preço do Empreendimento, qual seja 10 de agosto de 2013. As partes poderão, no entanto, de comum acordo, prorrogar os prazos previstos no Compromisso de Venda e Compra para superação das condições indicadas acima.

Na ausência de qualquer uma das condições previstas acima, a exclusivo critério do Fundo, em seus respectivos prazos, operar-se-á, de pleno direito, a resolução do Compromisso de Venda e Compra, voltando o Fundo, a Vendedora e a Garantidora ao *status quo ante*, sem que seja imputada qualquer multa ou penalidade ou devida qualquer indenização a nenhuma das partes.

#### **Rentabilidade Mínima**

Na forma em que acordado no Compromisso de Venda e Compra, a Garantidora obrigará-se a garantir uma renda mínima mensal ao Fundo, a partir da outorga da escritura definitiva de venda e compra do Empreendimento, de forma que o Fundo passe a fazer jus à garantia de faturamento mínimo mensal equivalente a R\$ 1.430.625,00 (um milhão, quatrocentos e trinta mil, seiscentos e vinte e cinco reais), pelo prazo de 3 (três) anos, em decorrência da locação, total ou parcial, do Empreendimento a terceiros. A Rentabilidade Mínima por Cota corresponde a 0,82% (oitenta e dois centésimos por cento) bruto ao mês sobre o Valor Inicial de Emissão de cada Cota.

Adicionalmente, caso o Empreendimento venha a ser parcialmente locado, a Garantidora garantirá ao Fundo o pagamento da diferença apurada entre a rentabilidade da locação parcial e a Rentabilidade Mínima. Da mesma forma, caso o Empreendimento seja locado em sua totalidade, porém, com rentabilidade inferior à Rentabilidade Mínima, a Garantidora garantirá ao Fundo que arcará com o valor necessário para complementar a garantia de Rentabilidade Mínima.

A Rentabilidade Mínima, com os seus termos e condições, será constituída por meio da celebração, concomitante à outorga da respectiva Escritura de Venda e Compra para transferência do Empreendimento ao Fundo, de instrumento particular a ser celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, a Vendedora e a Garantidora.

A receita oriunda da Rentabilidade Mínima devida ao Fundo poderá ser destinada ao pagamento dos custos relacionados à manutenção do Empreendimento e, se necessário, ao funcionamento do Fundo.

#### **Relacionamento da Vendedora e Garantidora com o Administrador e o Gestor**

A Vendedora do Empreendimento e a Garantidora não possuem qualquer outro relacionamento comercial com o Gestor, não existindo, portanto, qualquer instrumento celebrado ou a ser celebrado entre si ou com o Fundo, além da Opção de Compra, Compromisso de Venda e Compra, Escritura de Venda e Compra do Empreendimento e o instrumento constitutivo da Rentabilidade Mínima, entre outros instrumentos acessórios.

Na data deste Prospecto Definitivo, o Administrador e a Garantidora possuíam relacionamento comercial referente à aquisição de uma carteira administrada gerida pelo Administrador, das debêntures emitidas pela Garantidora no âmbito da (i) 3ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Lote Único e Indivisível, em Série Única, com Garantia Real, para Distribuição Pública, celebrado em 11 de setembro de 2009 e da (ii) 5ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Lote Único e Indivisível, em Série Única, com Garantia Real, para Distribuição Pública, da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, celebrada em 31 de agosto de 2010.

A Vendedora e a Garantidora não fazem parte do grupo econômico do Administrador ou do Gestor, situação que se manterá inalterada após a aquisição do Empreendimento pelo Fundo. A Vendedora é controlada indiretamente pela Garantidora e integra o grupo econômico desta.

**A RENTABILIDADE MÍNIMA AQUI DESCRITA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS DO FUNDO E TAMPOUCO DEVE SER ENTENDIDA COMO PROMESSA DE RENDIMENTO. A EXIGIBILIDADE DOS CRÉDITOS QUE FOREM DEVIDOS AO FUNDO EM DECORRÊNCIA DA CONSTITUIÇÃO DA RENTABILIDADE MÍNIMA ESTÁ SUBORDINADA A UMA SÉRIE DE CONDIÇÕES, CUJO CUMPRIMENTO E VERIFICAÇÃO, NOS PRAZOS ACORDADOS, NÃO PODEM SER ASSEGURADOS PELO ADMINISTRADOR, GESTOR E COORDENADOR LÍDER.**

#### Informações sobre a Garantidora

A PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações é uma empresa do setor imobiliário que atua em todos os segmentos, do alto luxo ao econômico, presente em 70 cidades, com mais de 100.000 unidades entregues em 14 estados brasileiros, além do Distrito Federal e Argentina. A empresa participa da incorporação e construção de projetos, assim como na venda de empreendimentos residenciais, comerciais e loteamentos.

A PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações é uma empresa com ações negociadas em bolsa desde 2007, sendo uma das maiores incorporadoras em *market cap* negociadas atualmente.

Em setembro de 2012, a PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações recebeu um aporte significativo de capital por parte da Vinci Partners, no valor aproximado de R\$ 800.000.000,00, renovando seu *management* e adotando uma estratégia para por em execução um extenso plano de trabalho que prevê a aceleração da geração de valor para os acionistas no longo prazo, com a revisão de seus custos para diminuição das despesas nos próximos meses. Esse plano contempla, dentre outros, uma validação do posicionamento estratégico da companhia, sua estrutura organizacional e modelo de gestão, além da implantação de uma forte cultura de controle de custos e despesas.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **8. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

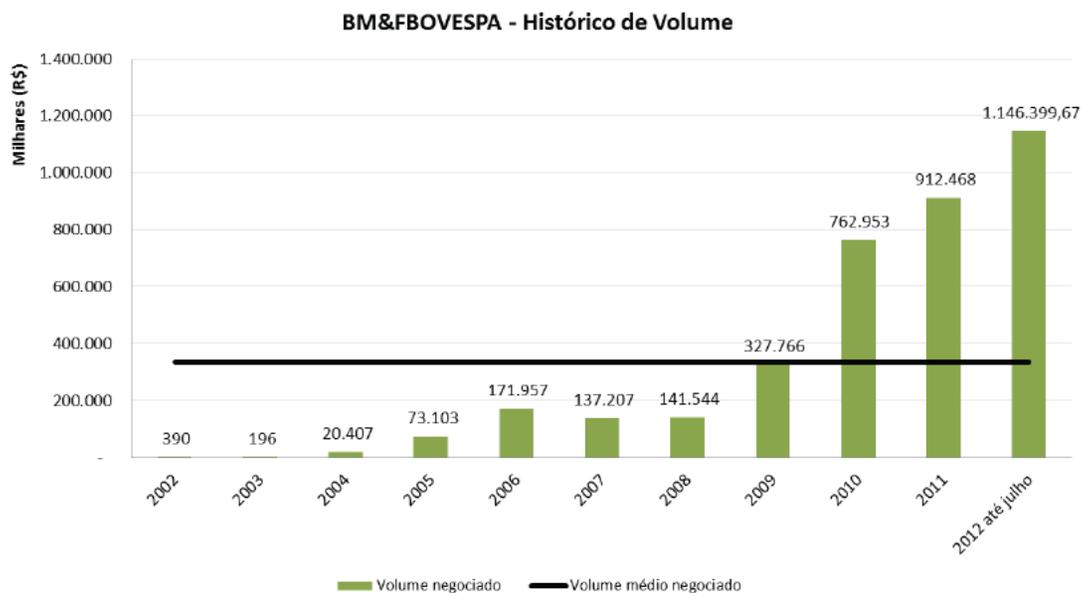
## O MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (FII)

Em consonância com a economia brasileira, o segmento imobiliário nacional vem, nos últimos anos, apresentando recordes de crescimento de forma estável e sustentável. Este resultado é em grande parte fruto do aumento da renda média da população associado à crescente procura por investimentos que se mostrem mais rentáveis para os Investidores frente à mudança nos paradigmas relacionados à política de juros, como a redução da taxa SELIC. A ampliação da concessão de crédito, com prazos mais alongados e taxas mais reduzidas, com relevante participação de capital estrangeiro e do mercado de capitais, como, por exemplo, a abertura de capital de diversas Companhias do setor imobiliário, com a emissão de ações e debêntures, gerando um mecanismo de fomento corporativo e infraestrutura logística também são fatores que contribuem para este crescimento. Só no ano de 2012 foram registradas 48 (quarenta e oito) novas ofertas que totalizam aproximadamente R\$ 14 bilhões em novas cotas de FII, sendo que no ano de 2011 foram registradas R\$ 7,7 bilhões em cotas de FII, e R\$ 9,8 bilhões em 2010.

Os FII são veículos de investimento, via comunhão de recursos que advém de fontes distintas de pessoas físicas e jurídicas, denominados cotistas, criados para a exploração comercial de um ou mais ativos imobiliários. Os recursos são alocados essencialmente em imóveis já construídos ou em fase de desenvolvimento e construção, assim como em títulos e valores mobiliários lastreados em ativos imobiliários. Os resultados dos FII provêm essencialmente das receitas de locação, exploração e/ou venda destes imóveis, entre outros direitos a eles relacionados. Os FII são fechados, dado que não é possível realizar o resgate de suas cotas, mas sim a sua negociação no mercado secundário via bolsa de valores ou negociação direta entre as partes (compradores e vendedores), dependendo do estabelecido em seu Regulamento.

Atualmente, a grande procura por FII reflete na valorização de seus preços de negociação, assim como para o aumento da liquidez nas negociações, aumentando o interesse dos Investidores por esta classe de ativos.

O gráfico abaixo demonstra a liquidez dos FII que possuem suas cotas listadas no mercado secundário desde o ano de 2002 até 2012, sendo que até julho de 2012, foi negociado 125% do volume total negociado em 2011:



Fonte: BM&F Bovespa

Com relação à negociação das Cotas do Fundo, recomendamos a leitura dos Fatores de Risco previstos nas páginas 39 e seguintes deste Prospecto Definitivo, em especial o “Risco de baixa liquidez das Cotas do Fundo”, a seguir transcrito.

Risco de baixa liquidez das Cotas do Fundo: As cotas de FII possuem pouca liquidez no mercado brasileiro. Por conta dessa característica e do fato de tais fundos serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir o resgate de suas cotas, os titulares de cotas de FII podem ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Deste modo, o Investidor deve estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de risco com baixa liquidez no mercado secundário e que o resgate das Cotas não é admitido.

O aumento da procura por cotas de FII também está relacionada às características de distribuição de rendimentos, normalmente mensais, pagos aos cotistas e ao perfil de baixo risco de mercado que o investimento imobiliário apresenta. O Gráfico abaixo mostra a presença nos Pregões das transações de cotas no mercado secundário no ano de 2012:

Liquidez dos Fundos Imobiliários						dezembro/2012
#	Fundo Imobiliário	Código	Presença nos Pregões [1] ↓	Gráfico Presença nos Pregões	Liquidez Relativa [2]	Gráfico Liquidez Relativa
1	West Plaza	WPLZ11B	95,63%		69,20%	
2	TRX Realty Logística Renda I	TRXL11	95,63%		39,92%	
3	Kinea Renda Imobiliária	KNRI11	95,63%		42,10%	
4	Hotel Maxinvest	HTMX11B	95,63%		35,24%	
5	Rio Bravo Renda Corporativa	FFCI11	95,63%		23,85%	
6	CENESP	CNES11B	95,63%		14,96%	
7	BC Fundo de Fundos de Investimentos Imobiliários	BCFF11B	95,63%		74,65%	
8	Square Faria Lima	FLMA11	95,24%		3,07%	
9	BB Votorantim JHSF Cidade Jardim Continental Tower	BBVJ11	95,24%		9,62%	
10	FII BB Renda Corporativa	BBRC11	95,24%		11,34%	
11	Hospital Nossa Senhora de Lourdes	NSLU11B	94,84%		117,65%	
12	BB Progressivo	BBFI11B	94,44%		8,18%	
13	Presidente Vargas	PRSV11	94,05%		12,50%	
14	CSHG Brasil Shopping	HGBS11	93,65%		15,30%	
15	Floripa Shopping	FLRP11B	92,86%		63,69%	
16	CSHG Real Estate	HGRE11	92,46%		16,85%	
17	Parque Dom Pedro Shopping Center	PQDP11	90,48%		11,11%	
18	Mercantil do Brasil	MBRF11	90,48%		15,34%	
19	RB Capital General Shopping Sulacap	RBGS11	89,68%		16,01%	
20	Anhanguera Educacional	FAED11B	89,68%		10,34%	
21	Europar	EURO11	88,89%		6,79%	
22	Brazilian Capital Real Estate Fund I	BRCR11B	88,89%		20,82%	
23	AESAPAR	AEFI11	88,28%		58,66%	
24	The One	ONEF11	86,58%		16,82%	
25	Campus Faria Lima	FCFL11B	86,11%		14,37%	
26	Torre Almirante	ALMI11B	84,13%		4,41%	
27	CSHG Logística	HGLG11	80,56%		14,77%	
28	Projeto Água Branca	FPAB11	80,16%		2,19%	
29	Mais Shopping Largo 13	MSHP11	79,76%		10,07%	
30	Shopping Pátio Higienópolis	SHPH11	78,97%		1,56%	
31	Cyrela Thera Corporate	THRA11B	78,57%		11,66%	
32	Brascan Lajes Corporativas	BMLC11B	77,49%		9,64%	
33	Grand Plaza Shopping	ABCP11	76,98%		0,38%	
34	RB Capital Renda II	RBRD11	76,19%		6,21%	
35	GWJ Condomínios Logísticos	GWIC11	76,19%		42,60%	
36	Hospital da Criança	HCRI11B	75,40%		7,89%	
37	CSHG JHSF Prime Offices	HGJH11	74,21%		15,40%	
38	Max Retail	MAXR11B	72,62%		16,09%	
39	Edifício Almirante Barroso	FAMB11B	71,83%		8,54%	
40	RB Capital Renda I	FIIPI1B	71,43%		4,38%	
41	Caixa TRX Logística Renda	CXTL11	64,29%		12,26%	
42	Industrial do Brasil	FII11	62,64%		8,74%	
43	Memorial Office	FMOF11	55,56%		1,22%	
44	JS Real Estate Multigestão	JSRE11	49,60%		21,41%	
45	Caixa Cedaee	CXCE11B	48,81%		2,00%	
46	Torre Norte	TRNT11B	46,03%		0,34%	
47	Edifício Ourinvest	EDFO11B	24,60%		0,96%	
		<b>Média:</b>	<b>87,57%</b>	<b>Média:</b>	<b>22,93%</b>	

[1] Nº de dias em que o fundo foi negociado / dias úteis nos últimos 12 meses  
 [2] Volume negociado nos últimos 12 meses / Valor de mercado

Fonte:

<http://www.fundoimobiliario.com.br/liquidez.htm>

O FII também se mostra atrativo por possibilitar a entrada de pequenos Investidores no mercado de capitais, permitindo o acesso a grandes e diversificados empreendimentos com investimentos reduzidos. Além disso, o cotista de um FII pode usufruir da facilidade de negociação de suas cotas em bolsa ou mercado de balcão e da isenção de imposto de renda nas distribuições de rendimentos para pessoas físicas, desde que atendidos os seguintes requisitos: i) as cotas do FII tem que ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; ii) o FII deve possuir, no mínimo, 50 cotistas; e iii) não será concedida a isenção ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FII. Com relação aos benefícios tributários do investimento no Fundo, recomendamos a leitura dos Fatores de Risco previstos nas páginas 39 e seguintes deste Prospecto Definitivo, em especial o item “Riscos tributários” (página 45).

O quadro abaixo apresenta as vantagens do investimento em Fundos Imobiliários face ao investimento direto em imóveis:

	INVESTIMENTO VIA FII	INVESTIMENTO DIRETO EM IMÓVEIS
TRIBUTAÇÃO	Não há incidência de imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos pelo FII para pessoas físicas <sup>1</sup> .	Aluguéis recebidos por pessoas físicas sujeitos a imposto de renda à alíquota de até 27,5%.
LIQUIDEZ	As quotas de FII podem ser negociadas no mercado secundário, administrado pela BM&FBovespa <sup>2</sup> .	A venda depende de diversas variáveis que tornam difícil a rápida negociação de um imóvel.
ACESSIBILIDADE	Permite que investidores comprem participação em imóveis inacessíveis para um investimento isolado, através de investimento inicial baixo.	Aquisição de imóvel por completo ou em parceria com outros investidores em universo reduzido.
SIMPLICIDADE	Investidor pode acompanhar seu investimento através de relatórios periódicos fornecidos pelo Administrador, e recebe rendimentos diretamente em sua conta, sem complicações.	Compra de imóveis envolve aspectos com escrituras, certidões, imposto sobre transmissão de bens imóveis, além de acompanhar a locação, vacância, reforma, cobrança etc.
GESTÃO	O FII conta com profissionais especializados no setor que irão buscar a otimização da sua rentabilidade.	O proprietário de um imóvel, em geral, não tem tempo para observar o dia-a-dia do imóvel e encontrar maneiras de melhorar os seus ganhos.

Nota 1: Desde que: (i) o Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Nota 2: O investimento em cotas de FII representa riscos, dentre os quais, o risco de liquidez. Para maiores informações sobre o risco de liquidez das cotas do FII, vide a Seção “Fatores de Risco” nas páginas 39 a 49 deste Prospecto Definitivo.

O gráfico abaixo demonstra a rentabilidade dos FII no ano de 2012:



[1] Cálculo através da Taxa Interna de Retorno (TIR), considerando a variação da cota do fundo e suas distribuições

Fonte:

<http://www.fundoimobiliario.com.br/rent-2012.htm>

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

### O Setor Imobiliário - Histórico

Nos últimos anos, o Brasil tem apresentado uma estabilidade econômica propiciada pelo controle da inflação, em linha com o regime de metas, crescimento moderado, e com uma consistente busca pela diminuição na taxa de juros. Tais medidas visam fomentar o aumento nos investimentos públicos e privados e um crescimento sustentável no médio e longo prazo.

Os principais fatores político-econômicos que colaboram para o cenário de crescimento atual no mercado brasileiro são, entre outros, o aumento real e gradativo do salário mínimo, maior acesso ao crédito, estabilidade monetária e cambial, e o crescimento da confiança do consumidor brasileiro.

Nesse contexto macroeconômico brasileiro, grande parte dos especialistas do mercado observa que para manter esse crescimento estável da economia é preciso também, melhorar e aumentar a infraestrutura do país, de forma que seja possível acompanhar o significativo progresso de todos os setores e indústrias nacionais. Nesse sentido, é fundamental o desenvolvimento do mercado imobiliário no Brasil colaborando para o aumento da infraestrutura do país, principalmente para os próximos anos em que serão realizados eventos importantes como a Copa do Mundo, em 2014, e os Jogos Olímpicos, em 2016.

O crescimento potencial do mercado imobiliário brasileiro está ligado com os fatores demográficos, econômicos e financeiros. Dessa forma, observa-se um maior impulso no mercado imobiliário nas regiões Sul e Sudeste. Isso porque essas zonas apresentam maior densidade populacional e população absoluta, além de um maior desenvolvimento econômico (representam mais de 40% do PIB nacional) ante as demais regiões. Soma-se a isto uma maior renda per capita.

Esses fatores, aliados com investimentos externos e demais fatores econômicos, colaboram para uma expansão sustentável do mercado imobiliário como um todo, principalmente nos segmentos residencial, comercial e varejo.

Atualmente, como medidas de incentivo ao mercado imobiliário, há crescentes esforços por parte das instituições financeiras e do governo visando aumentar a oferta de crédito imobiliário, principalmente para a classe de baixa renda no caso de imóveis residenciais. Cabe destacar o desenvolvimento do programa “Minha Casa, Minha Vida”, que tem como meta a construção de casas populares para famílias de baixa renda e com isso reduzir o déficit habitacional brasileiro, além de alongar os prazos de financiamento, e desenvolver o setor da construção civil.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**9. VISÃO GERAL DA LOCALIDADE E DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## VISÃO GERAL DA LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO - SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP

Fonte: Estudo de Viabilidade elaborado pela Colliers International Brasil S/C Ltda.

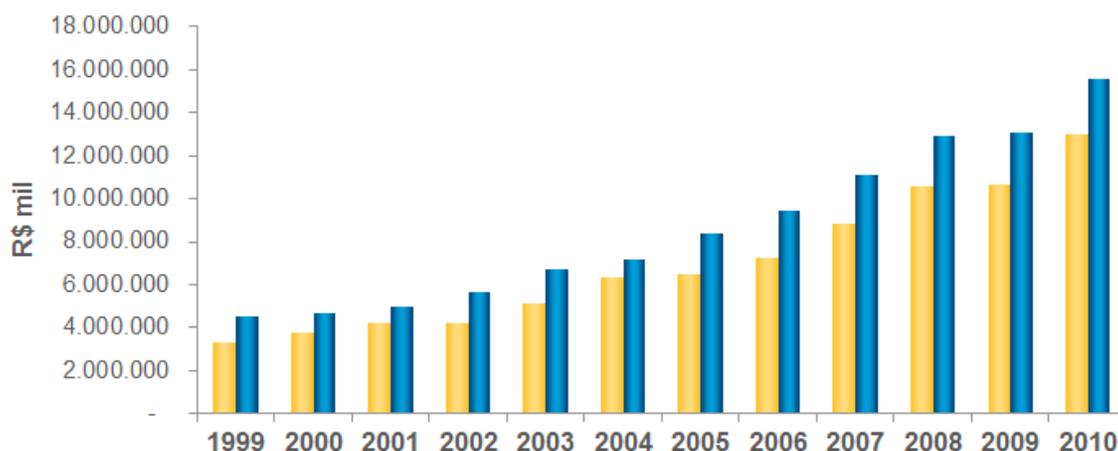
A cidade de São Bernardo do Campo é conhecida pela alta concentração industrial, em particular do setor automobilístico. Com a inauguração das fábricas da Volkswagen, Mercedes, Ford, Scania e Toyota dos anos 1950 e 1960 chegou o crescimento populacional intenso. Na época, São Bernardo contou em torno de 60.000 habitantes que passaram a ser 765.203 no ano de 2010. O crescimento populacional expressivo foi ligado ao desenvolvimento econômico da indústria.

A partir dos anos 90 o ciclo econômico local entrou em uma nova fase. Com a economia nacional crescendo, em particular a partir do novo século, aumentou a pressão no setor industrial de expansão. Por outro lado, consolidação urbana e valorização imobiliária, impostos elevados e desvantagens logísticas limitaram a possibilidade das empresas de crescer. Efeito disso foi e continua ser que empresas industriais procuram novas localizações com vantagens competitivas, por exemplo, ao longo do eixo rodoviário São Paulo - Campinas.

Outro ponto é que com o crescimento econômico da capital paulista a região de ABC (Santo André, São Bernardo do Campo e São Caetano) tornou-se alternativa para a população de São Paulo que se reflete na demanda crescente de empreendimentos residenciais nos municípios da região metropolitana de São Paulo, em particular em municípios adjacentes à Zona Sul da capital. Processo que também é conhecido como suburbanização. A saturação e a valorização dos imóveis comerciais em São Paulo vem contribuindo para o crescimento da demanda por espaços corporativos em municípios da região do “ABC”.

A proximidade com a Baixada Santista e o fácil e rápido acesso ao litoral torna-se um diferencial para São Bernardo do Campo, podendo atrair empresas que se utilizam do Porto de Santos e empresas integrantes da cadeia de Óleo & Gás.

Assim, a vocação urbana está passando por uma transformação profunda. O setor de serviços e comércio está ganhando cada ano mais peso, como ilustra a evolução do PIB por setor no gráfico abaixo.



1 - Fonte: IBGE

Comparando com demais cidades adjacentes São Paulo, observa-se que São Bernardo do Campo apresenta grau de desenvolvimento parecido no setor de comércio e serviços com a tendência de aumento.

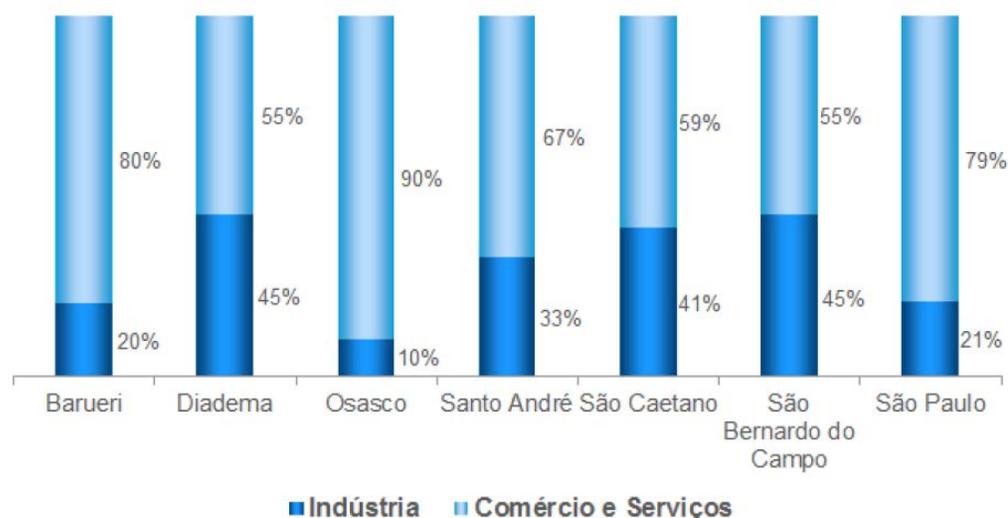


Gráfico 2 Participação dos setores econômicos na composição do PIB municipal<sup>2</sup>

A prefeitura de São Bernardo do Campo realizou as novas exigências à si mesmo e lançou no plano do governo estratégias para melhorar o desempenho. Além da tentativa de renovar e manter as indústrias já presentes, o plano prevê ações direcionadas para estimular o setor de serviços e comércio como seguintes:

- Criar programa de estímulo à inovação e ao desenvolvimento tecnológico, apoiando especialmente as pequenas e médias empresas e sua relação com as universidades.
- Implantar um Centro de Convenções, promovendo o turismo de negócios na cidade\*.

A partir das iniciativas tomadas pela prefeitura e com a economia nacional em alta, São Bernardo renovou e fortaleceu sua posição como polo industrial. Efeito deste desenvolvimento e a geração de empregos indiretos, em particular no setor de comércio e serviços, e crescimento do poder aquisitivo da população. Hoje, segundo dados do IBGE, São Bernardo do Campo ocupa o quinto lugar estadual em termos de PIB.

Com a descoberta do pré-sal no Atlântico da Baixada Santista o mercado imobiliário iniciou um ciclo de valorização. Estrategicamente localizado entre a capital paulista e Santos, toda região de ABC está convivendo um momento de expansão imobiliária. Em conjunto com o desenvolvimento econômico urbano descrito anteriormente, a região recebe cada vez mais novos empreendimentos residenciais e comerciais. Os municípios de ABC estão na lista das 10 cidades da região metropolitana de São Paulo que receberam mais lançamentos no passado. Por outro lado, a Baixada Santista não possui espaço para receber novos empreendimentos. Além das limitações em termos fisiogeográficos, o desenvolvimento urbano, marcado pela densidade das construções existentes, está restrito pela escassez de terrenos. Empresas voltadas à exploração do pré-sal terão grandes dificuldades para achar espaços adequados em termos de tamanho e no aspecto da infraestrutura predial. Esta observação se refere principalmente à cidade de Santos que tem maior sinergia para esse setor devido às instalações do porto e vocação urbana.

Ao mesmo tempo, o mercado de escritórios de São Paulo também está enfrentando uma situação desfavorável pela visão dos ocupantes. Com a entrega do novo estoque projetado para 2013 o aquecimento do mercado corporativo deva se acalmar. Porém, a situação ainda continua favorável ao locador. O valor pedido médio por m<sup>2</sup> para locação no 4º trimestre de 2012 foi de R\$ 125,50/m<sup>2</sup> para edifícios das classes A e A+ na cidade de São Paulo.

Além disso, agentes de mercado observaram fluxo considerável de pessoas saindo da capital em busca de imóveis residenciais financeiramente mais acessíveis. Isso faz, que a demanda por serviços e comércio continua crescendo e conseqüentemente aumenta a demanda para escritórios. Sucessivamente empresas maiores possam seguir para região onde muitos funcionários moram.

O cenário desenhado acima para o mercado imobiliário está se refletindo na atividade construtiva na região. Além de vários lançamentos com conjuntos menores voltados a profissionais liberais e empresas de pequeno porte, observa-se número crescente de incorporações corporativas. Porém, a maioria dos empreendimentos está prevista para o período de 2014 até 2016.

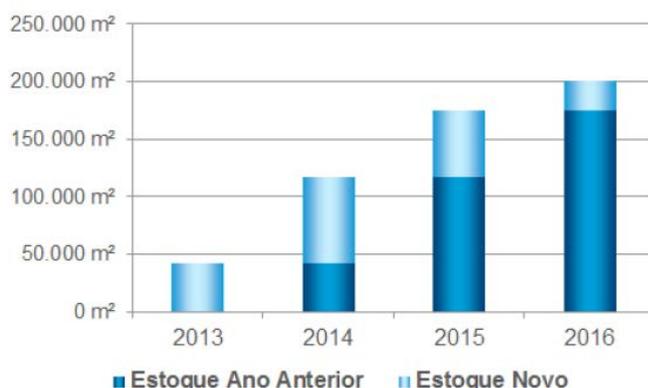
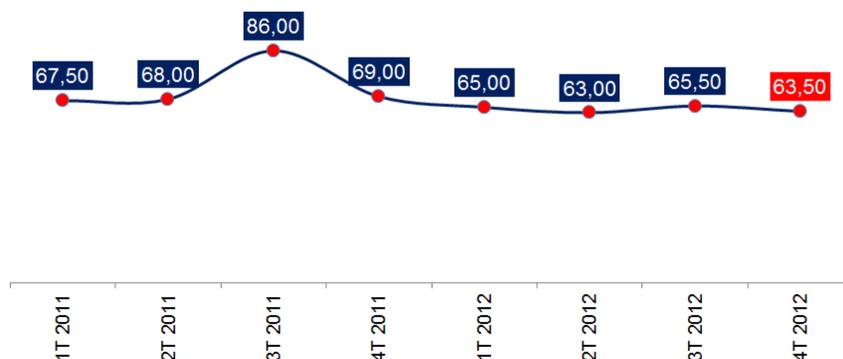
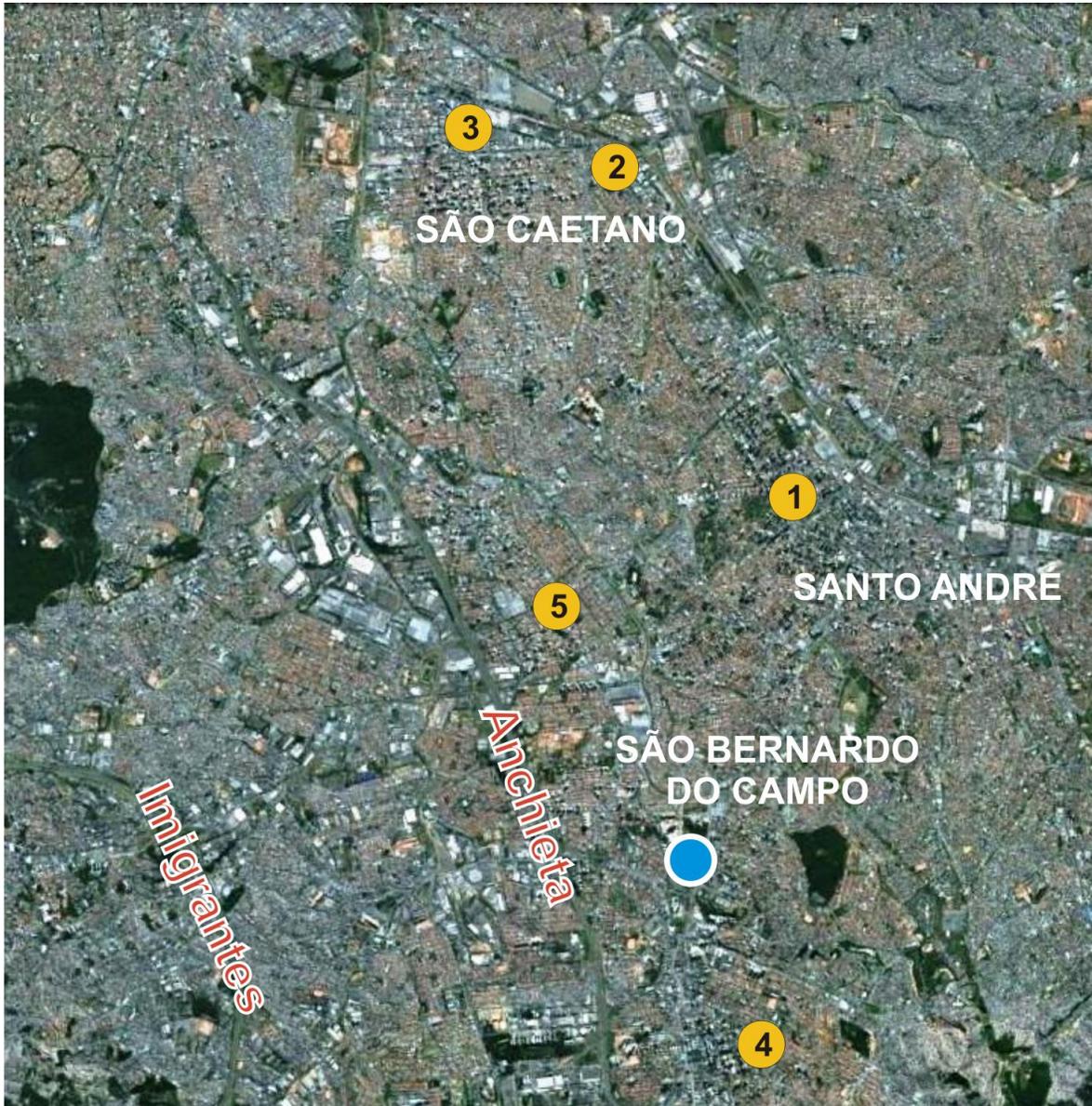


Gráfico 3 Previsão de novas entregas comerciais em m<sup>2</sup> para a região ABCD

Preços pedidos ficam na faixa de R\$ 40 por m<sup>2</sup> para edifícios prontos com padrão construtivo médio. Um único edifício com padrão superior na região tem oferta de R\$ 77 por m<sup>2</sup> (compare com mapa na página a seguir). Por falta de comparativos do mesmo padrão na região é válido procurar evidências em cidades semelhantes. Barueri (Alphaville), que representa um submercado importante da região metropolitana de São Paulo, mede distância semelhante para os centros de negócios paulistanos como Berrini, Vila Olímpia, Faria Lima e Itaim e ainda conta com pedágio ao trecho. Preços pedidos no 4º trimestre para edifícios comerciais de alto padrão alcançaram R\$ 63,50 por m<sup>2</sup> com absorção líquida de 13.199 m<sup>2</sup>.





**Domo Corporate**  
 Rua José Versolato, 111  
 São Bernardo do Campo  
 AP: 30.603,24 m<sup>2</sup>  
 R\$ 60 /m<sup>2</sup>



**The Office**  
 Rua Alegre, 470  
 São Caetano do Sul  
 AP: 7.512 m<sup>2</sup>  
 R\$ 77 /m<sup>2</sup>



**Sammarone Offices**  
 Rua Tiradentes, 75  
 São Bernardo do Campo  
 AP: 2359 m<sup>2</sup>  
 R\$ 40 /m<sup>2</sup>



**Unique Empresarial**  
 Rua Cataquese, 777  
 Santo André  
 AP: 2.563 m<sup>2</sup>  
 R\$ 50 /m<sup>2</sup>



**Executive Center**  
 Rua Amazonas, 521  
 São Caetano do Sul  
 AP: 4.400 m<sup>2</sup>  
 R\$ 44 /m<sup>2</sup>



**Roberto Scarpelli  
 Amedeo Bigucci**  
 Av. Sen. Vergueiro, 3.595  
 São Bernardo do Campo  
 AP: 1.735 m<sup>2</sup>  
 R\$ 47 /m<sup>2</sup>

**10. 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

### Informações sobre as partes

#### *Administrador e Coordenador Líder*

O Administrador e Coordenador Líder é a Caixa Econômica Federal. Para informações sobre o Administrador e Coordenador Líder, ver Seção “Perfil do Administrador e do Coordenador Líder” deste Prospecto Definitivo (página 81).

#### *Gestor*

O Gestor da Carteira do Fundo é a **Claritas**. Para informações sobre o Gestor, ver Seção “Perfil do Gestor” deste Prospecto Definitivo (página 87).

#### *Custodiante, Controlador e Escriturador*

O Custodiante é a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos E Valores Mobiliários S.A.**, que também será responsável pelos serviços de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários do Fundo e escrituração das Cotas.

#### *Auditor Independente*

O Auditor Independente é a **Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes**.

### Relacionamento entre as Partes

#### *Relacionamento do Administrador com o Gestor*

Na data deste Prospecto Definitivo não há qualquer relacionamento, mesmo que comercial, entre o Administrador e o Gestor.

#### *Relacionamento do Administrador com o Custodiante*

Na data deste Prospecto Definitivo o Administrador e o Custodiante possuíam as seguintes relações em serviços de custódia para fundos de investimento em direitos creditórios: (a) o Custodiante foi contratado pelo Administrador para a prestação de serviços de custódia qualificada dos ativos integrantes da carteira do Fundo, nos termos do contrato de custódia e (b) o Custodiante prestava serviços de custódia qualificada de ativos integrantes das carteiras de investimento do Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não-Padronizados Caixa Reversão Créditos em FCVS, fundo administrado pelo Administrador. A prestação de serviços referida no inciso (b) anterior é regulada por meio de contrato de prestação de serviços de custódia e controladoria de fundo de investimento em direitos creditórios celebrados entre o Administrador e o Custodiante em março de 2012.

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

Na data deste Prospecto Definitivo o Administrador e o Auditor Independente possuíam relações em prestação de serviços de revisão das demonstrações financeiras dos seguintes fundos de investimento em direitos creditórios administrados pelo Administrador: (a) Fundo de Investimento em Direitos Creditórios CEDAE; (b) Fundo de Investimento do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FI-FGTS); (c) CAIXA Fundo de Investimento em Participações CEVIX; (d) CAIXA Fundo de Investimento em Participações Amazônia Energia; (e) CAIXA Fundo de Investimento em Participações Saneamento; (f) CAIXA Fundo de Investimento em Participações CEVIX III

(encerrado, com auditoria para fechamento); (g) Fundo de Investimento em Participações Sondas; (h) Fundo de Investimento em Participações CAIXA Amsterdam; (i) Fundo de Investimento em Participações CAIXA Veneza; (j) Fundo de Investimento em Participações Investidores Institucionais II; (k) Fundo de Investimento em Participações CAIXA Barcelona; (l) Fundo de Investimento Imobiliário CAIXA CEDAE; (m) Fundo de Investimento Imobiliário CAIXA Desenvolvimento Imobiliário; (n) Fundo de Investimento Imobiliário CAIXA TRX Logística Renda; e (o) Fundo de Investimento Imobiliário CAIXA Incorporação.

#### *Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor*

Na data deste Prospecto Definitivo não há qualquer relacionamento, mesmo que comercial, entre o Coordenador Líder e o Gestor.

#### *Relacionamento do Coordenador Líder com o Custodiante*

Na data deste Prospecto Definitivo não há qualquer relacionamento, mesmo que comercial, entre o Coordenador Líder e o Custodiante.

#### *Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente*

Na data deste Prospecto não há qualquer relacionamento, mesmo que comercial, entre o Coordenador Líder e o Auditor Independente.

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

Além dos serviços relacionados à presente oferta, na data deste Prospecto Definitivo, o Gestor e empresas de seu grupo econômico mantiveram e mantêm relações comerciais com o Auditor Independente. O Auditor Independente foi contratado para realizar auditoria das seguintes empresas e fundos de investimento: (a) Claritas Participações e suas subsidiárias; (b) The Claritas G4 Fund SPC; (c) The Eighteen Fund SPC; e (d) Credit Agricole Volatilité FIM.

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

Na data deste Prospecto Definitivo, o Custodiante, diretamente ou por empresas a ele ligadas, atua na administração dos seguintes fundos de investimento, para os quais o Auditor prestava serviços de auditoria das demonstrações financeiras anuais: (a) Bonsucesso Fundo de Investimento em Direitos Creditórios - Crédito Consignado; (b) BS Fundo de Investimento em Direitos Creditórios - Crédito Imobiliário; (c) JK 360 Fundo de Investimento em Participações; (d) Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest; e (e) TRX Realty Logística Renda I Fundo de Investimento Imobiliário - FII.

Não há nenhuma outra relação comercial relevante entre os participantes do Fundo que poderia de alguma forma resultar em um conflito de interesses entre os participantes. Reforçamos que as partes possuem completa independência na realização de suas respectivas atividades no âmbito do Fundo.

**11. IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA

### *Administrador*

#### **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

At.: Srs. João Paulo Vargas da Silveira, Dimitri Ojevan e Yoshio Marcos Hashimoto  
Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar  
São Paulo - SP  
CEP 01310-300  
Telefone: (11) 3555-6350  
Fax: (11) 3555-6378  
E-mail: [gedef@caixa.gov.br](mailto:gedef@caixa.gov.br)  
Website: [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br)

### *Coordenador Líder*

#### **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

At.: Srs. Alexandre Gomes Vidal e Edilson Santana Branco  
Avenida Paulista, 2.300, 12º andar  
São Paulo - SP  
CEP 01310-300  
Telefone: (11) 3555-6228  
Fax: (11) 3555-9599  
E-mail: [gemef@caixa.gov.br](mailto:gemef@caixa.gov.br)  
Website: [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br)

### *Gestor*

#### **CLARITAS ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**

At.: Sr. Mario Issa  
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 50, 10º andar  
São Paulo - SP  
CEP 04543-000  
Telefone: (11) 2131-4900  
Fax: (11) 2131-4930  
E-mail: [Mario.issa@claritas.com.br](mailto:Mario.issa@claritas.com.br)  
Website: [www.claritas.com.br](http://www.claritas.com.br)

### *Auditores Independentes*

#### **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES**

Av. Francisco Matarazzo, n.º 1400, Torre Torino  
Água Branca, São Paulo - SP  
CEP 05.001-100

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 12. ANEXOS

---

- Anexo I** - Instrumento Particular de Constituição do Fundo
- Anexo II** - Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento
- Anexo III** - Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento
- Anexo IV** - Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento
- Anexo V** - Regulamento
- Anexo VI** - Modelo de Pedido de Reserva
- Anexo VII** - Declaração do Administrador, nos Termos da Instrução CVM nº 400
- Anexo VIII** - Declaração do Coordenador Líder, nos Termos da Instrução CVM nº 400
- Anexo IX** - Laudo de Avaliação e 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)

29 Of. de Reg. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada cópia registrada  
sob o nº 0001532976 em 08/01/2013.

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO DOMO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Pelo presente instrumento particular, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto n.º 6.473, de 5 de junho de 2008, na condição de Administradora de Fundos de Investimento, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a administrar fundos de investimento e a administrar carteiras de valores mobiliários, com sede em Brasília, Distrito Federal, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 2300, 11º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.360.305/0001-04, neste ato representada por seus representantes legais infra assinados ("**Administrador**"), nos termos da legislação e regulamentação vigentes, resolve:

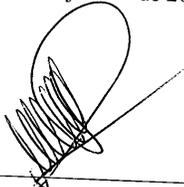
1. Constituir, nos termos da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008 ("**Instrução CVM n.º 472/08**"), um fundo de investimento imobiliário, na forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, que será denominado DOMO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("**Fundo**");
2. Designar como diretor do administrador responsável pela administração do Fundo o Sr. Marcos Roberto Vasconcelos, brasileiro, casado, economista, com domicílio profissional na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 2300, 11º andar, portador da cédula de identidade RG n.º 35.739.361-2 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 740.661.299-00, Vice-Presidente de Gestão de Ativos de Terceiros da Administradora;
3. Assumir as funções de administração do Fundo, na forma do regulamento neste ato aprovado (o "**Regulamento**");
4. Deliberar sobre a primeira emissão de cotas do Fundo, a qual compreenderá 175.000 (cento e setenta e cinco mil) Cotas ("**Cotas**" e "**1ª Emissão**", respectivamente), correspondente a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo, com valor de R\$ 1.000,00 (hum mil reais) por cota na data de emissão, somando o total de R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais) ("**Oferta**");

5. Aprovar o Regulamento, que segue anexo a presente deliberação de constituição;
6. Aprovar o suplemento ao Regulamento referente à 1ª Emissão, o qual segue anexo ao Regulamento; e
7. Tomar as providências necessárias para formalizar a constituição do Fundo.

Esta deliberação, com o Regulamento, deverão ser registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal.

Estando assim deliberada a constituição do Fundo, vai a presente assinada.

São Paulo, 04 de janeiro de 2013.



**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**  
**MARCOS ROBERTO VASCONCELOS**  
Vice-Presidente de Gestão de Ativos de Terceiros

2º OFÍCIO DE REG. DE TÍTULOS E DOC.  
CRS 504 BL A Lojas 07/08 - Asa Sul  
Brasília/DF - Tel: 61 3214-5900  
Oficial: Jesse Pereira Alves

Apresentado hoje em Títulos e Documentos, protocolado e registrado sob o nº 0001532976, livro e folha BE254-135 em 08/01/2013.  
Selo Digital: TJDFT201302200090236HMD  
Para consultar o selo, acesse [www.tjdft.jus.br](http://www.tjdft.jus.br).

CARTÓRIO DO OFÍCIO DE REGISTRO CIVIL  
TÍTULOS DOCUMENTOS E PESSOAS JURÍDICAS  
José Jorge Cláudio de Souza  
ESCREVENTE AUTORIZADO  
BRASÍLIA DF

**ANEXO II**

---

Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

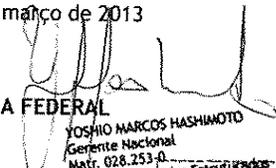
**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO DOMO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII  
CNPJ/MF Nº 17.374.696/0001-19**

Pelo presente instrumento particular, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 6.473, de 5 de junho de 2008, com sede no Distrito Federal, devidamente credenciada por esta I. Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM n.º 6915, de 23 de julho de 2002 com sede em Brasília, Distrito Federal, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, na qualidade de instituição administradora do DOMO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.374.696/0001-19 (“Administrador” e “Fundo”, respectivamente), haja vista a necessidade do atendimento às exigências formuladas pela CVM nos termos do OFÍCIO/CVM/SIN/GIE/Nº 725/2013, de 19 de fevereiro de 2013, o Administrador, diante da permissão conferida pelo Artigo 56º do regulamento do Fundo (“Regulamento”), **RESOLVE** aprovar a nova versão do Regulamento, o qual passará a vigorar nos termos do documento anexo ao presente instrumento.

Estando assim deliberado, vai o presente instrumento particular de deliberação assinado.

São Paulo, SP, 06 de março de 2013

  
**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**  
DIMITRI LOPES OJEVAN  
Gerente Executivo  
Matr. 052.018-8  
GN Desenv. Fundos Estruturados  
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

  
**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**  
YOSHIO MARCOS HASHIMOTO  
Gerente Nacional  
Matr. 028.253-0  
GN Desenv. Fundos Estruturados  
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

**OFÍCIO DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS**  
R. SRS 504, BL. A, LOJA 07/08 - (Av. NS Sul)  
Tel: 3214-5900 - Brasília-DF

APRESENTADO HOJE EM TÍTULOS  
E DOCUMENTOS, PROTOCOLADO E REGISTRADO  
ISSO O NÚMERO:  
0001535448  
ANOTADA MARGEM DO REGISTRO Nº  
0001532976

100 - LIVRO PROTOCOLO  
BRASÍLIA-DF, 12/03/2013  
Selo Digital: TJOFT20130220070199FGLR  
Para consultar o selo, acesse  
[www.tidft.jus.br](http://www.tidft.jus.br).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO III**

---

Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

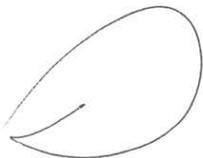
2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada cópia registrada  
sob o nº 0001798757 em 29/05/2013.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE 2ª ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO  
DOMO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII  
CNPJ 17.374.696/0001-19**

Pelo presente instrumento particular, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (a “CVM”) para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, com sede em Brasília, Distrito Federal, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, localizada no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada de acordo com seu Estatuto, nos termos da legislação e regulamentação vigentes (o “Administrador”),

**CONSIDERANDO QUE:**

- i) em 04 de janeiro de 2013, o **DOMO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** (o “Fundo”) foi constituído pelo Administrador sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pela Instrução nº 472, emitida pela CVM em 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e das demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, com seu regulamento registrado no 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, em 08 de janeiro de 2013, sob o nº 1532976, com a 1ª alteração em 06 de março de 2013, sob o nº 1595448;
- ii) até a presente data não ocorreu qualquer subscrição de cotas de emissão do Fundo e o Fundo não possui cotistas; e
- iii) o Administrador deseja efetuar alterações no regulamento do Fundo,



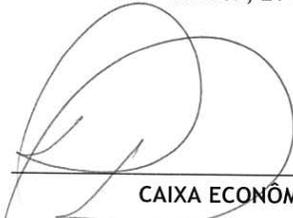
**RESOLVE:**

1. Aprovar a nova versão do Regulamento, o qual passará a vigorar nos termos do documento anexo ao presente instrumento;
2. Submeter à CVM esta deliberação e os demais documentos exigidos pela regulamentação para registro do Fundo e da oferta de cotas do Fundo.

Esta deliberação, juntamente com o Regulamento consolidado do Fundo e seus anexos, deverá ser registrada no 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal.

Estando assim deliberado, vai o presente instrumento assinado.

São Paulo/SP, 21 de maio de 2013.

  
  
**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**  
DIMITRI LOPES OJEVAN  
Gerente Executivo  
Matr. 052.018-8  
Desenv. Fundos Estruturados  
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
YOSHIO MARCOS HASHIMOTO  
Gerente Nacional  
Matr. 028.253-0  
GN Desenv. Fundos Estruturados  
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
**2º OFÍCIO DE REG DE TÍTULOS E DOCUMENTOS**  
ICRS 504.BL A, LOJA 07/08 - (Av.W3 Sul)  
Tel: 3214-5900 - Brasília-DF  
APRESENTADO HOJE EM TÍTULOS  
E DOCUMENTOS, PROTOCOLADO E REGISTRADO  
SOB O NÚMERO:  
0001798757  
ANOTADA MARGEM DO REGISTRO Nº  
0001532976  
LIVRO PROTOCOLO  
BRASILIA-DF, 29/05/2013  
Para consultar o selo, nesse  
www.tjdft.jus.br  
DF

**ANEXO IV**

---

Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE 3ª ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO  
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DOMO - FII**

**CNPJ 17.374.696/0001-19**

29 Of. de Reg. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada cópia registrada  
sob o nº 0001838679 em 02/07/2013.

Pelo presente instrumento particular, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (a "CVM") para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, com sede em Brasília, Distrito Federal, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, localizada no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada de acordo com seu Estatuto, nos termos da legislação e regulamentação vigentes (o "Administrador"),

**CONSIDERANDO QUE:**

- i) em 04 de janeiro de 2013, o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DOMO - FII** (o "Fundo") foi constituído pelo Administrador sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pela Instrução nº 472, emitida pela CVM em 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e das demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, com seu regulamento registrado no 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, em 08 de janeiro de 2013, sob o nº 1532976, com a 1ª alteração em 06 de março de 2013, sob o nº 1595448, e a 2ª alteração em 21 de maio de 2013, sob o nº 1798757;
- ii) até a presente data não ocorreu qualquer subscrição de cotas de emissão do Fundo e o Fundo não possui cotistas; e
- iii) o Administrador deseja efetuar alterações no regulamento do Fundo,



**RESOLVE:**

1. Aprovar a nova versão do Regulamento, o qual passará a vigorar nos termos do documento anexo ao presente instrumento;
2. Submeter à CVM esta deliberação e os demais documentos exigidos pela regulamentação para registro do Fundo e da oferta de cotas do Fundo.

Esta deliberação, juntamente com o Regulamento consolidado do Fundo e seus anexos, deverá ser registrada no 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal.

Estando assim deliberado, vai o presente instrumento assinado.

São Paulo/SP, 01 de julho de 2013.

  
  
**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**  
REBECA CORREA BALIAN  
Gerente Nacional  
Matr. 067.287-0  
GEDEF/MZ/SP  
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
YOSHIO MARCOS HASHIMOTO  
Gerente Nacional  
Matr. 028.253-0  
GN Gestão Fundos Estruturados  
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

2º OFÍCIO DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
(CRS 304.BL A, LUGA 07/08 - (Av. M3 Sul)  
Tel: 3214-5900 - Brasília-DF

APRESENTADO HOJE EM TÍTULOS  
E DOCUMENTOS, PROTOCOLADO E REGISTRADO  
SOB O NÚMERO: 0001838679

INDICADA MARGEM DO REGISTRO NR  
0001532976

BO LIMPO PROTOCOLADO  
BRASILIA-DF, 02/07/2013  
Para cadastrar o título: TITULO001320034910SYTH  
www.cvm.gov.br



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

29 Of. de Res. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada e/ou registrada  
sob o nº 0001836877 em 02/07/2013.

---

**REGULAMENTO DO**  
**DOMO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
CNPJ nº 17.374.696/0001-19

---



01 de julho de 2013

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

29 Of. de Reg. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada nesta registrada  
sob a nº 0001839679 em 02/07/2013.

## ÍNDICE

CAPÍTULO I - DO FUNDO.....	3
CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES.....	3
CAPÍTULO III - DO PÚBLICO-ALVO.....	8
CAPÍTULO IV - DO PRAZO DE DURAÇÃO.....	8
CAPÍTULO V - DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO .....	8
CAPÍTULO VI - DA ADMINISTRAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DO EMPREENDIMENTO .....	10
CAPÍTULO VII - DOS FATORES DE RISCO .....	11
CAPÍTULO VIII - DA ADMINISTRAÇÃO E DOS DE MAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS .....	11
CAPÍTULO IX - DA GESTÃO .....	14
CAPÍTULO X - DAS VEDAÇÕES .....	17
CAPÍTULO XII - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE CUSTÓDIA, TAXA DE PERFORMANCE E TAXA DE PERFORMANCE PRO RATA .....	21
CAPÍTULO XIII - DAS COTAS .....	24
CAPÍTULO XIV - DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS .....	25
CAPÍTULO XV - DA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS .....	27
CAPÍTULO XVI - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	28
CAPÍTULO XVIII - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DO EXERCÍCIO SOCIAL DO FUNDO .....	30
CAPÍTULO XIX - PATRIMÔNIO LÍQUIDO .....	30
CAPÍTULO XX - DOS ENCARGOS DO FUNDO .....	31
CAPÍTULO XXI - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS.....	33
CAPÍTULO XXII - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES.....	36
CAPÍTULO XXIII - POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO .....	40
CAPÍTULO XXIV - DO FORO.....	41
Anexo I ao Regulamento do DOMO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII .....	43
Anexo II ao Regulamento do DOMO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII.....	46

P

20 Of. de Res. de Títulos e Documentos  
ficou arquivada c/cia registrada  
sob o nº 0001836679 em 02/07/2013.

## REGULAMENTO DO DOMO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

### CAPÍTULO I - DO FUNDO

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

### CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES

**Artigo 2º** Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com maiúscula no corpo deste Regulamento:

**1ª Emissão**:

É a 1ª emissão de Cotas do Fundo;

**Administrador**:

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM n.º 3.241, de 04 de janeiro de 1995, com sede em Brasília, Distrito Federal, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, responsável pela administração e gestão da Carteira do Fundo;

**Assembleia Geral de Cotistas**:

É a assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo XIX deste Regulamento;

“ <u>Ativos de Liquidez</u> ”:	São: (i) letras de crédito imobiliário; (ii) letras hipotecárias ou certificados de depósito bancário emitidos por Instituições Financeiras de Primeira Linha; (iii) títulos de emissão do Tesouro Nacional, em operações finais ou compromissadas; (iv) cotas de fundos de investimento referenciados DI, inclusive aqueles administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor, por seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com eles submetidas a controle comum;
“ <u>Auditor Independente</u> ”:	Empresa de auditoria de primeira linha, devidamente qualificada para a prestação de tais serviços, que venha a ser contratada pelo Administrador;
“ <u>BM&amp;FBOVESPA</u> ”:	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros;
“ <u>Boletim de Subscrição</u> ”:	Comprovante de subscrição de Cotas do Fundo, assinado pelo investidor;
“ <u>Capital Investido</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído no Parágrafo Quarto do Artigo 17º deste Regulamento;
“ <u>Carteira</u> ”:	A carteira de investimentos do Fundo a qual será composta pelo Empreendimento (abaixo definido) e pelos Ativos de Liquidez;
“ <u>Contrato de Gestão</u> ”:	O instrumento particular celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Gestor, formalizando os termos, condições e obrigações relacionados à gestão da Carteira do Fundo;
“ <u>Cotas</u> ”:	Todas as cotas de emissão do Fundo;
“ <u>Cotistas</u> ”:	Os titulares de Cotas do Fundo;
“ <u>Custodiante</u> ”:	Instituição financeira que venha a ser contratada pelo Administrador devidamente habilitada para prestar os serviços de custódia dos Ativos de

DO 17, de Reg. de Títulos e Documentos  
Tipo: pública e registrada  
nº 1401938678 em 02/07/2013.

Liquidez integrantes da Carteira do Fundo,  
controladoria e escrituração de Cotas;

“CVM”:

Comissão de Valores Mobiliários;

“Empreendimento”:

Empreendimento imobiliário comercial denominado “Edifício Domo Corporate” (Torre A do Condomínio Domo Business), localizado na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, composto por 26 (vinte e seis) pavimentos com 94 (noventa e quatro) unidades autônomas (escritórios), as quais possuem o direito de uso de 10 (dez) vagas de garagem cada uma, objeto das matrículas de nº 129.611 a 129.704, todas do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, totalizando área privativa de 30.600,60m² (trinta mil e seiscentos metros quadrados e sessenta centésimos). O Empreendimento é composto, ainda, pelas vagas de garagem de nº 01 a 20, localizadas no pavimento térreo do supracitado condomínio, objeto das matrículas de nº 129.705 a 129.724, todas do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo;

“Fundo”:

DOMO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII;

“Gestor”:

CLARITAS ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 50, 10º andar, com seu Contrato Social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.216.456.524, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.987.891/0001-00, sociedade autorizada pela CVM a prestar o serviço de gestão de carteira de valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 9.408, de 5 de julho de 2007, empresa especializada contratada pelo Fundo para prestar o serviço de gestão da Carteira do Fundo;

“Hurdle”:

Tem o significado que lhe é atribuído no Parágrafo Quarto do Artigo 17º deste Regulamento;



- “IGP-M/FGV”: Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
- Na hipótese de extinção ou substituição do IGP-M/FGV, será aplicado automaticamente o índice que, por disposição legal ou regulamentar, vier a substituí-lo;
- “Instituições Financeiras de Primeira Linha”: 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;
- “Instrução CVM n.º 400”: Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
- “Instrução CVM n.º 472”: Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
- “Instrução CVM n.º 476”: Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
- “IPCA/IBGE”: Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Nacional de Geografia e Estatística.
- Na hipótese de extinção ou substituição do IPCA/IBGE, será aplicado automaticamente o índice que, por disposição legal ou regulamentar, vier a substituí-lo;
- “Lei n.º 8.245/91”: Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;
- “Lei n.º 8.668/93”: Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
- “Lei n.º 9.779/99”: Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
- “Patrimônio Líquido”: O patrimônio líquido do Fundo calculado para fins

29 Of. de Res. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada cópia registrada  
sob o nº 0001838679 em 02/07/2013.

contábeis de acordo com o Artigo 53º deste Regulamento;

- “Proposta(s)”: Em conjunto e indistintamente, a Proposta de Investimento e a Proposta de Desinvestimento;
- “Proposta de Desinvestimento”: Qualquer proposta de desinvestimento para alienação do Empreendimento;
- “Proposta de Investimento”: Qualquer proposta de investimento para aplicação dos recursos do Fundo em empreendimentos imobiliários, excetuado o Empreendimento;
- “Público Alvo”: Tem o significado que lhe é atribuído no *caput* do Artigo 3º deste Regulamento;
- “Regulamento”: O presente instrumento que disciplina o funcionamento do Fundo;
- “Reserva de Caixa”: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 43º deste Regulamento;
- “Suplemento”: Anexo ao Regulamento referente a cada emissão de Cota do Fundo, que estabelece as condições e características das Cotas de cada emissão do Fundo;
- “Taxa de Administração”: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 23º deste Regulamento;
- “Taxa de Custódia”: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 24º deste Regulamento;
- “Taxa de Performance”: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 28º deste Regulamento;
- “Taxa de Performance Pro Rata”: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 29º deste Regulamento;
- “Termo de Adesão”: Tem o significado que lhe é atribuído no Parágrafo Único do Artigo 38º deste Regulamento.



### CAPÍTULO III - DO PÚBLICO-ALVO

**Artigo 3º** O Fundo é destinado a investidores em geral que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo descrito no Capítulo V abaixo, estejam aptos a investir nesta modalidade de fundo de investimento e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário, observado o previsto em cada Suplemento ao presente Regulamento.

**Parágrafo Único** As Cotas do Fundo serão emitidas nos termos dos respectivos Suplementos, que detalham os aspectos relacionados a cada emissão e distribuição de Cotas do Fundo.

### CAPÍTULO IV - DO PRAZO DE DURAÇÃO

**Artigo 4º** O Fundo terá prazo de duração indeterminado, não sendo admitido o resgate de suas Cotas.

### CAPÍTULO V - DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

**Artigo 5º** O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, em especial, a aquisição e exploração do Empreendimento e de bens e direitos a ele relacionados, através da locação, arrendamento e/ou venda para fins comerciais de suas unidades autônomas, podendo investir em Ativos de Liquidez de acordo com o disposto neste Capítulo V e sem prejuízo da possibilidade de aquisição ou desenvolvimento de outros empreendimentos imobiliários mediante aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, observados o previsto neste Regulamento.

**Artigo 6º** Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão do Gestor, segundo uma política de investimento que vise proporcionar a seus Cotistas uma remuneração adequada para o investimento realizado por meio de pagamento de remuneração advinda da exploração do Empreendimento, inclusive em decorrência da locação, arrendamento, venda e/ou outra forma legalmente permitida de exploração comercial do Empreendimento. Ainda, o Fundo poderá alocar seus recursos na aquisição de Ativos de Liquidez, a critério do Gestor e observados os limites previstos neste Regulamento.

**Artigo 7º** Embora não seja o objetivo primordial do Fundo, este poderá obter ganhos provenientes do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização do Empreendimento ou de outros ativos que venham a compor seu patrimônio, do rendimento dos Ativos de Liquidez ou de eventual alienação de ativos do Fundo, inclusive do Empreendimento.

**Parágrafo Primeiro** O Gestor poderá, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do Fundo:

- I. Negociar, contratar e praticar quaisquer atos relativos à aquisição, gestão e manutenção do Empreendimento que integrará o patrimônio do Fundo; e
- II. Adquirir o Empreendimento para o patrimônio do Fundo com os recursos captados na oferta pública das Cotas da 1ª Emissão do Fundo.

**Parágrafo Segundo** Os recursos do Fundo que não estiverem investidos no Empreendimento poderão ser aplicados em Ativos de Liquidez.

**Parágrafo Terceiro** O Fundo poderá manter parcela de seus recursos permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez para atender suas necessidades de liquidez.

**Parágrafo Quarto** O Fundo poderá, se necessário e a critério do Gestor, adquirir os demais ativos permitidos no Artigo 45 da Instrução CVM n.º 472/08, na ocorrência de (a) execução de garantias dos ativos do Fundo e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos ativos dos quais o Fundo seja credor.

**Parágrafo Quinto** Na hipótese de os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassar 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 nº 409, conforme abaixo:

- I. Até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo quando o emissor for instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil;
- II. Até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo quando o emissor for companhia aberta;
- III. Até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo quando o emissor for fundo de investimento;
- IV. Até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo quando o emissor for pessoa física ou pessoa jurídica de direito privado que não seja companhia aberta ou instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil; e
- V. Não haverá limites quando o emissor for a União Federal.

29 Of. de Ren. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada e/ou registrada  
sob o nº 0001838679 em 02/07/2013.

**Parágrafo Sexto** Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos investimentos nos ativos previstos nos incisos IV, VI e VII do Artigo 45 da Instrução CVM n.º 472/08.

**Parágrafo Sétimo** O Fundo não poderá realizar operações com derivativos.

**Parágrafo Oitavo** O objetivo do Fundo e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação dos Cotistas do Fundo, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

**Artigo 8º** Poderão atuar como contraparte do Fundo, direta ou indiretamente, o Administrador, o Gestor, os seus respectivos controladores, suas respectivas controladas, coligadas ou sociedades sob controle comum, bem como fundos de investimento e/ou carteiras de títulos e valores mobiliários por eles administrados e/ou geridos.

**Parágrafo Primeiro** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou Gestor dependerão de aprovação prévia específica da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Segundo** A aquisição do Empreendimento e de Ativos de Liquidez cuja assessoria financeira, estruturação, distribuição, emissão, administração e/ou gestão, conforme aplicável, tenham sido realizadas pelo Administrador, pelo Gestor ou por outras empresas a estes ligadas, não constituem, para fins deste Fundo, situação de conflito de interesse e independem de aprovação dos Cotistas em Assembleia Geral, conforme previsto no Artigo 34 da Instrução CVM nº 472, desde que realizada em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado ou que o Fundo contrataria com terceiros. Para fins de esclarecimento, a aquisição do Empreendimento não envolverá nem terá como contraparte qualquer pessoa relacionada, direta ou indiretamente, ao Administrador ou ao Gestor, não se caracterizando como uma situação de conflito de interesse.

## CAPÍTULO VI - DA ADMINISTRAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DO EMPREENDIMENTO

**Artigo 9º** O Empreendimento poderá ser locado, arrendado ou alienado pelo Fundo, total ou parcialmente, a um ou mais locatários, sendo que, por força do Artigo 8º da Lei n.º 8.245/91, os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação referentes às unidades autônomas do Empreendimento e/ou dos direitos que venham a integrar o patrimônio do Fundo serão automaticamente sub-rogados pelo Fundo quando da transferência desses imóveis e/ou direitos ao Fundo, nos termos deste Regulamento.

**Parágrafo Único** Os contratos de locação deverão, preferencialmente, transferir aos locatários a responsabilidade pelo pagamento de todos os tributos,

2ª Of. de Reg. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada cópia registrada  
sob o nº 0001838679 em 02/07/2013.

taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre as respectivas unidades autônomas do Empreendimento locadas, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como com o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão ser pagos nas datas de vencimento e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente ao Empreendimento, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

#### CAPÍTULO VII - DOS FATORES DE RISCO

**Artigo 10º** Antes de subscrever Cotas do Fundo, os investidores devem considerar cuidadosamente os diversos fatores de riscos e incertezas que os investimentos do Fundo e os Cotistas estão sujeitos, conforme descritos no anexo II ("**Anexo II**"), bem como as demais informações contidas neste Regulamento e no prospecto, se houver, à luz de sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seu perfil de risco e seus objetivos de investimento.

**Parágrafo Único** Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que 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 o Cotista. O Administrador e o Gestor, ou qualquer dos seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades sob controle comum, em hipótese alguma, serão responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da Carteira do Fundo, pela solvência das contrapartes, pela inexistência ou baixa liquidez de um mercado secundário dos ativos financeiros integrantes da Carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da distribuição dos resultados ou amortização de Cotas do Fundo, se for caso, nos termos deste Regulamento.

#### CAPÍTULO VIII - DA ADMINISTRAÇÃO E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

**Artigo 11º** As atividades de administração do Fundo serão exercidas pelo Administrador.

**Parágrafo Primeiro** Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto, e exercer todos os direitos inerentes

22 Of. de Rez. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada cópia registrada  
sob o nº 0001836679 em 02/07/2013.

à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, praticando todos os atos necessários à administração do Fundo, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, e observado que as decisões sobre as Propostas de Investimento ou Propostas de Desinvestimento serão implementadas pelo Gestor, conforme aprovadas pela Assembleia Geral de Cotistas após deliberação proposta pelo Gestor, nos termos do Capítulo V deste Regulamento.

**Parágrafo Segundo** Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

- I. providenciar, quando e se aplicável, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos 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 quaisquer ônus reais.
- II. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
  - b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;
  - c) a documentação relativa ao Empreendimento e às operações do Fundo;



29 Of. de Reg. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada cópia registrada  
sob o nº 0001830679 em 02/07/2013.

- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
  - e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e demais prestadores de serviços previstos no Artigo 29 e 31 da Instrução CVM nº 472 que, eventualmente, venham a ser contratados.
- III. quando não exercido pelo Gestor, 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;
  - IV. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
  - V. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
  - VI. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;
  - VII. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo V da Instrução CVM nº 472 e neste Regulamento;
  - VIII. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
  - IX. observar as disposições constantes deste Regulamento e, se houver, do prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
  - X. 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; e
  - XI. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo.

**Artigo 12º** Os serviços de: (i) custódia dos ativos financeiros integrantes da Carteira do Fundo; (ii) tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários do Fundo; e (iii) escrituração de Cotas do Fundo serão prestados pelo Custodiante.

**Artigo 13º** Os serviços de distribuição de Cotas de cada emissão do Fundo serão prestados por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, que poderá contratar outras instituições para auxiliar na distribuição das Cotas, conforme o previsto no respectivo Suplemento.

**Artigo 14º** Os serviços de auditoria independente serão prestados pelo Auditor Independente.

**Artigo 15º** O Fundo poderá contratar, independentemente de prévia aprovação dos Cotistas em Assembleia Geral, empresa especializada para prestar ao Fundo os serviços de administração e exploração comercial do Empreendimento, auxiliando o Fundo na administração dos alugueis e do condomínio do Empreendimento, nos termos do inciso III do Artigo 31 da Instrução CVM nº 472.

#### CAPÍTULO IX - DA GESTÃO

**Artigo 16º** O Administrador, em nome do Fundo, consoante o Artigo 31, inciso II, da Instrução CVM nº 472, contratará o Gestor para a prestação dos serviços de administração da Carteira do Fundo, o qual fará jus a uma remuneração que será deduzida da Taxa de Administração.

**Parágrafo Primeiro** O Gestor, observadas as disposições legais e regulamentares, tem poderes para adquirir e negociar, em nome do Fundo, o Empreendimento e será responsável pelas atividades de análise e seleção dos Ativos de Liquidez, incluindo quaisquer títulos, valores mobiliários e demais ativos integrantes da Carteira do Fundo, que deverão ser realizadas de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, independente de prévia aprovação ou manifestação dos Cotistas.

**Parágrafo Segundo** Para o fiel cumprimento dos serviços de gestão da Carteira do Fundo, o Administrador outorga ao Gestor poderes para representá-lo, em todos os atos e operações do Fundo previstos no Regulamento, no Contrato de Gestão e na legislação aplicável, devendo, para tanto, inclusive, firmar os documentos que se fizerem necessários para a celebração de tais atos e operações.

**Parágrafo Terceiro** É de responsabilidade do Gestor, observadas as demais responsabilidades referidas neste Regulamento e no Contrato de Gestão:

- i. gerir a Carteira do Fundo em conformidade à política de investimentos descrita neste Regulamento, podendo, inclusive, adquirir, negociar, contratar e praticar quaisquer atos relativos à aquisição e gestão do Empreendimento e dos Ativos de Liquidez, que integrarão o patrimônio do Fundo;

- II. elaborar e enviar à Assembleia Geral de Cotista Proposta de Desinvestimento para alienação do Empreendimento e/ou de outros ativos imobiliários que venham a integrar a Carteira do Fundo;
- III. elaborar e enviar à Assembleia Geral de Cotista Proposta de Investimento, para aplicação ou reinvestimentos dos recursos do Fundo em novos empreendimentos imobiliários;
- IV. observar e dar cumprimento às decisões da Assembleia Geral de Cotistas no que se refere às decisões sobre Proposta(s) de Investimento e Proposta(s) de Desinvestimento;
- V. supervisionar a política de prestação de contas do Administrador, especialmente em referência ao acompanhamento das atividades de administração e exploração comercial do Empreendimento em que o Fundo investir;
- VI. monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- VII. sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento;
- VIII. propor a convocação de Assembleia Geral de Cotistas; e
- IX. 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;
- X. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição;
- XI. encaminhar ao Administrador em até 40 (quarenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, e até 70 (setenta) dias após o encerramento do exercício, relatório nos termos do Parágrafo Segundo do Artigo 63º deste Regulamento.

**Artigo 17º** O Gestor será responsável por elaborar e apresentar à Assembleia Geral de Cotistas Proposta de Desinvestimento e/ou Proposta de Investimento na forma dos incisos II e III do Parágrafo Terceiro do Artigo 16º acima, respectivamente, sendo que referida Proposta de Desinvestimento ou Proposta de Investimento deverá ser apresentada em

forma de relatório contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- I. sumário executivo da Proposta e seu detalhamento;
- II. análise econômico-financeira, de crédito e projeções de fluxo de caixa e dos demonstrativos financeiros do empreendimento/imóvel referente à respectiva Proposta;
- III. descrição da estruturação financeira da operação envolvendo o empreendimento/imóvel objeto da Proposta, incluindo retornos esperados;
- IV. principais aspectos imobiliários, societários e jurídicos referentes ao empreendimento/imóvel objeto da Proposta;
- V. principais riscos identificados e respectivas estratégias ou medidas que possam mitigá-los, bem como considerações acerca da necessidade ou não de prestação de garantias adicionais, de qualquer natureza;
- VI. para cada Proposta de Investimento, um estudo sobre as perspectivas de desinvestimento, que incluirá, sem limitação, uma descrição das principais alternativas de saída e prazo estimado para o desinvestimento;
- VII. cronograma físico-financeiro do investimento ou aquisição, no caso de desembolsos parcelados; e
- VIII. relatório indicando que a Proposta de Investimento cumpre com os requisitos do Capítulos V deste Regulamento.

**Parágrafo Primeiro** Uma vez aprovada a Proposta de Investimento ou de Desinvestimento pela Assembleia Geral de Cotistas, o Gestor deverá efetuar o respectivo investimento ou desinvestimento objeto da referida proposta.

**Parágrafo Segundo** A Assembleia Geral de Cotistas ou o representante dos Cotistas, se houver, poderá solicitar informações adicionais ao Gestor sobre Proposta, hipótese em que o Gestor estará obrigado a fornecê-las, desde que o fornecimento de tais informações não onere excessivamente o Gestor, devendo a oneração excessiva, se houver, ser demonstrada pelo Gestor.

**Parágrafo Terceiro** O Administrador compromete-se a manter cópia dos documentos celebrados pelo Fundo em relação aos investimentos e desinvestimentos, os quais deverão permanecer à disposição da Assembleia Geral de Cotistas e do Gestor, e lhes ser enviados, caso assim seja solicitado.

29 Df. de Sec. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada cópia registrada  
sob o nº 0401333679 em 02/07/2015.

**Parágrafo Quarto** Não obstante a competência da Assembleia Geral de Cotistas disposta neste Regulamento, o Empreendimento poderá ser alienado pelo Gestor a qualquer(qualsquer) terceiro(s), independentemente de prévia aprovação ou manifestação dos Cotistas desde que referida alienação: (i) seja realizada após o período de 8 (oito) anos contados a partir da aquisição do Empreendimento pelo Fundo (*lock up*); e (ii) represente para cada Cota, no momento da alienação, um retorno equivalente, pelo menos, a 100% (cem por cento) do valor integralizado pelos Cotistas no Fundo quando da 1ª Emissão de Cotas, correspondente à quantidade de Cotas subscritas na 1ª Emissão pelo preço de integralização de cada Cota (conforme definido no Suplemento) (o "Capital Investido"), atualizado pelo IPCA/IBGE e acrescido de 10% (dez por cento) ao ano ("Hurdle"), conforme cálculo a ser realizado pelo Gestor e validado pelo Administrador, subtraídos todos os valores pagos aos Cotistas até a referida data a título de distribuição de rendimentos, de resultado, de amortização de Cotas e/ou de dação em pagamento de quaisquer ativos do Fundo. Na hipótese prevista neste Parágrafo, o Gestor estará desobrigado de elaborar e apresentar à Assembleia Geral de Cotistas a Proposta de Desinvestimento de que trata o inciso II do Parágrafo Terceiro do Artigo 16º acima, podendo realizar a venda do Empreendimento a seu exclusivo critério e, se for o caso, terá o direito ao recebimento da Taxa de Performance nos termos do Artigo 28º abaixo.

**Artigo 18º** O Administrador e o Gestor deverão empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e aos seus cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

#### CAPÍTULO X - DAS VEDAÇÕES

**Artigo 19º** É vedado ao Administrador e ao Gestor, conforme aplicável, no exercício específico de suas respectivas funções e utilizando-se dos recursos do Fundo, observadas as demais responsabilidades e vedações referidas neste Regulamento:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimos em nome do Fundo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;



20 Of. de Res. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada com a registrada  
sob o nº 0001836699 em 02/07/2013.

- V. aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VII. vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- IX. sem prejuízo do disposto no Artigo 34 da Instrução CVM n.º 472, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, ou entre o Fundo e o empreendedor;
- X. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, exceto aqueles sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas nesta Instrução CVM nº 472 ou neste Regulamento;
- XII. realizar operações com valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. realizar operações com derivativos;
- XIV. 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 ele ligadas;
- XV. valer-se de qualquer informação para obter, para si ou para outrem, vantagem indevida mediante compra e venda de Cotas do Fundo; e
- XVI. praticar qualquer ato de liberalidade.

**Parágrafo Único** O Administrador e o Gestor, conforme o caso, devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

#### CAPÍTULO XI - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR



20 Of. de Reg. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada cópia registrada  
sob o nº 0001839479 em 02/07/2013.

**Artigo 20º** O Administrador e o Gestor podem ser substituídos nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas conforme disposto no inciso III do Artigo 55º deste Regulamento.

**Parágrafo Primeiro** Na hipótese de renúncia:

- I. do Administrador ou do Gestor, o Administrador fica obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o novo Administrador e/ou novo Gestor, ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e
- II. exclusivamente do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções até (i) 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, ou (ii) o decurso do prazo de 90 (noventa) dias, o que ocorrer primeiro. Após a averbação da ata da Assembleia Geral de Cotistas mencionada em (i) acima ou decorridos os 90 (noventa) dias mencionados em (ii) acima, e não havendo efetivamente um sucessor para o Administrador, este procederá à liquidação antecipada do Fundo; e
- III. exclusivamente do Gestor, este deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição pela Assembleia Geral de Cotistas mencionada no inciso I acima, observado que, caso tal substituição não ocorra até 90 (noventa) dias a contar da data em que este houver comunicado ao Administrador sobre sua decisão de renunciar, as atividades de gestão da Carteira do Fundo serão assumidas automaticamente pelo Administrador, que poderá proceder à liquidação do Fundo.

**Parágrafo Segundo** 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 Geral de Cotistas de que trata o inciso I do Parágrafo Primeiro acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da respectiva renúncia.

**Parágrafo Terceiro** No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo Administrador ou eventual liquidação do Fundo.

22 Of. de Rez. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada cópia registrada  
sob o nº 0001836679 em 02/07/2013.

**Parágrafo Quarto** Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, até ser procedida a averbação referida no inciso II do Parágrafo Primeiro acima.

**Parágrafo Quinto** Aplica-se o disposto no inciso I do Parágrafo Primeiro acima mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo Administrador para processar a liquidação do Fundo.

**Parágrafo Sexto** Caso a Assembleia Geral de Cotistas não eleja novo Administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a sua liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

**Parágrafo Sétimo** Na hipótese de renúncia do Administrador, 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.

**Parágrafo Oitavo** No caso de substituição do Administrador, observar-se-ão ainda as demais disposições do Artigo 37 e do Artigo 38 da Instrução CVM n.º 472.

**Parágrafo Nono** Adicionalmente, o Gestor será substituído no caso de descredenciamento pela CVM em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteiras, ou no caso de destituição por Assembleia Geral de Cotistas, observando-se o disposto no Artigo 59º deste Regulamento, aplicando-se o disposto no inciso I e III do Parágrafo Primeiro do presente Artigo. Na hipótese de destituição do Gestor sem que tenha sido configurada Justa Causa (conforme definida no Artigo 21º abaixo), aplicar-se-á o previsto no Artigo 29º abaixo, sem prejuízo da remuneração a ele devida nos termos do Contrato de Gestão até a data em que prestar serviços ao Fundo.

**Artigo 21º** Para fins do disposto no Artigo 20º acima e no Artigo 29º abaixo, entende-se como "Justa Causa" a comprovação de que o Gestor:

1. comprovadamente atuou com dolo ou cometeu fraude no desempenho de suas funções e responsabilidades como gestor da Carteira do Fundo;



20 Of. de Reg. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada cópia registrada  
sob o nº 0001838679 em 02/07/2013.

- II. descumpriu obrigações legais ou contratuais que deveria observar como gestor da Carteira, sem que o respectivo descumprimento seja regularizado no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data do recebimento de notificação a respeito do descumprimento da obrigação; ou
- III. teve sua falência, recuperação judicial ou recuperação extrajudicial decretada ou deferida.

**Artigo 22º** No caso de renúncia imotivada do Gestor e/ou de destituição/substituição com Justa Causa do Gestor, a Taxa de Performance Pro Rata não será devida pelo Fundo ao Gestor, cabendo apenas o pagamento da remuneração a eles devida nos termos deste Regulamento e do Contrato de Gestão, conforme o caso, até a data em que prestarem serviços ao Fundo.

#### **CAPÍTULO XII - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE CUSTÓDIA, TAXA DE PERFORMANCE E TAXA DE PERFORMANCE PRO RATA**

**Artigo 23º** Pelos serviços de administração do Fundo e gestão de sua Carteira, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração equivalente a 0,95% (noventa e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o valor do Patrimônio Líquido (conforme definido no Artigo 53º abaixo), observado o valor mínimo mensal de R\$30.000,00 (trinta mil reais), observado o disposto nos parágrafos abaixo. O valor mínimo mensal será corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M/FGV.

**Parágrafo Único** A Taxa de Administração será calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e provisionada diariamente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, e será paga mensalmente pelo Fundo até o 5º (quinto) dia útil ao encerramento do mês subsequente ao mês em que os serviços foram prestados.

**Artigo 24º** Pelos serviços de custódia dos ativos do Fundo, o Fundo pagará ao Custodiante uma Taxa de Custódia a ser definida no respectivo contrato de prestação de serviços.

**Parágrafo Único** Os serviços de (i) escrituração de Cotas e (ii) tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários do Fundo serão prestados pelo Custodiante, sendo que a remuneração de tais serviços serão debitadas da Taxa de Administração.

**Artigo 25º** O Administrador pode estabelecer que a remuneração dos prestadores de serviços contratados pelo Fundo, incluindo o Gestor e Custodiante, seja paga aos mesmos diretamente pelo Fundo, desde que o somatório de tais remunerações, em conjunto com

22 Of. de Res. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada cópia registrada  
sob o nº 0001835679 em 02/07/2011.

os tributos incidentes, não exceda o montante da Taxa de Administração e Taxa de Custódia, conforme o caso.

**Artigo 26º** O Gestor receberá uma remuneração paga diretamente pelo Fundo como parcela da Taxa de Administração nos termos previstos no Contrato de Gestão.

**Parágrafo Único** Na hipótese de liquidação do Fundo, destituição/substituição do Gestor, ou ainda rescisão do Contrato de Gestão, por qualquer motivo, a remuneração de que trata o caput desde Artigo será devida e paga *pro rata temporis*, em até 10 (dez) dias do recebimento de notificação sobre a destituição ou rescisão, que deverá informar, ainda, o valor do saldo a ser pago pelo Fundo ao Gestor, observada, ainda, a Taxa de Performance Pro Rata, se for o caso.

**Artigo 27º** A Taxa de Administração, nos termos da legislação aplicável, não compreende os serviços de auditoria independente, que será cobrado do Fundo, a título de encargos do Fundo, entre outros previstos neste Regulamento.

**Artigo 28º** Caso o Empreendimento, e/ou os bens e direitos a ele relacionados, seja(m) alienado(s) pelo Fundo nos termos previstos no Parágrafo Quarto do Artigo 17º acima, será devida ao Gestor uma Taxa de Performance equivalente a 20% (vinte por cento) sobre quaisquer montantes pagos aos Cotistas resultantes de distribuições de rendimentos, de resultado e/ou de amortização de Cotas do Fundo que excederem em 100% (cem por cento) o Capital Investido corrigido pelo Hurdle, no momento da distribuição que for realizada em decorrência da referida alienação do Empreendimento.

**Parágrafo Único** A Taxa de Performance será paga ao Gestor em até 5 (cinco) dias úteis da data em que ocorrer a alienação do Empreendimento, mesmo na hipótese de os Cotistas, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, decidirem pela reinversão dos recursos, caso o Fundo não seja liquidado e ocorra(m) reinvestimento(s).

**Artigo 29º** Na hipótese de destituição e/ou substituição sem Justa Causa do Gestor, o Fundo pagará ao Gestor destituído/substituído uma taxa de performance que será equivalente à Taxa de Performance que lhe seria devida caso o Empreendimento fosse alienado pelo Fundo à época da destituição sem Justa Causa (a "Taxa de Performance Pro Rata"), a qual será calculada com base nos mesmos critérios aplicáveis à Taxa de Performance e na forma prevista nos Parágrafos abaixo.

**Parágrafo Primeiro** Para fins de cálculo da Taxa de Performance Pro Rata, deverá ser realizada a avaliação do Empreendimento com data-base no último dia útil anterior à data da destituição/substituição sem Justa Causa do Gestor, considerando o valor líquido que seria recebido pelo Fundo em eventual alienação do

29 Of. de Reg. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada cópia registrada  
sob o nº 0001830479 em 02/07/2013.

Empreendimento. A avaliação do Empreendimento aqui referida deverá ser realizada em observância ao Artigo 53º abaixo, por duas empresas avaliadoras independentes, uma indicada pelo Gestor e a outra pelo Administrador, sendo que o valor a ser utilizado será o resultado da média aritmética dos valores calculados por cada uma das referidas empresas. Se os resultados das avaliações realizadas pelas duas empresas acima referidas diferirem em mais de 10% (dez por cento), será contratada uma terceira empresa avaliadora dentre uma lista de 3 (três) nomes, indicada pelo Gestor e aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas, e o valor a ser utilizado será a média aritmética dos três valores calculados pelas três empresas avaliadoras. Considerar-se-á o valor resultante das avaliações acima referidas como o valor de venda do Empreendimento que seria distribuído aos Cotistas na data da destituição/substituição do Gestor sem Justa Causa, subtraídos os passivos e as obrigações do Fundo na referida data, de modo que será devida ao Gestor a Taxa de Performance Pro Rata a ser calculada da mesma forma que a Taxa de Performance descrita no Artigo 28º acima seria calculada caso o Gestor não fosse destituído/substituído Sem Justa Causa, ou seja, a Taxa de Performance Pro Rata será igual a 20% (vinte por cento) sobre quaisquer montantes que seriam pagos aos Cotistas resultantes de distribuições de rendimentos, de resultado e/ou de amortização de Cotas do Fundo que excederem em 100% (cem por cento) o Capital Investido corrigido pelo Hurdle, até a data da destituição/substituição do Gestor sem Justa Causa.

**Parágrafo Segundo** A Taxa de Performance Pro Rata deverá ser considerada remuneração do Gestor e, desta forma, despesa do Fundo, independentemente de qualquer performance e avaliação futura dos investimentos e da rentabilidade do Fundo, devendo seu valor ser atualizado pelo Hurdle até a data de seu efetivo pagamento pelo Fundo ao Gestor destituído/substituído, desde que sua cobrança e a cobrança da Taxa de Performance sejam feitas por período, no mínimo, semestral e após a dedução de todas as demais despesas do Fundo, inclusive da Taxa de Administração.

**Parágrafo Terceiro** A Taxa de Performance Pro Rata deverá ser paga pelo Fundo ao Gestor em até 120 (cento e vinte) dias contados da data da destituição/substituição do Gestor sem Justa Causa.

**Parágrafo Quarto** Na hipótese de o Fundo não possuir disponibilidades suficientes para o pagamento da Taxa de Performance Pro Rata no prazo previsto no parágrafo anterior, o Fundo deverá destinar todos os recursos líquidos disponíveis para tal liquidação.

**Parágrafo Quinto** Havendo a contratação de novo gestor pelo Fundo para substituir o Gestor destituído/substituído sem Justa Causa, ser-lhe-á devida pelo Fundo a Taxa de Performance calculada com base no Artigo 29º subtraído o valor pago



pelo Fundo ao Gestor destituído/substituído sem Justa Causa a título de Taxa de Performance Pro Rata, corrigido pelo Hurdle, desde a data de pagamento da referida Taxa de Performance Pro Rata ao Gestor destituído/substituído sem Justa Causa.

**Artigo 30º** O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

### CAPÍTULO XIII - DAS COTAS

29 Of. de Reg. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada cópia registrada  
sob o nº 0001838679 em 02/07/2013.

**Artigo 31º** As Cotas do Fundo serão de classe única. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, são escriturais e nominativas e não são resgatáveis.

**Artigo 32º** O valor patrimonial das Cotas, após o início das atividades do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido do Fundo no fechamento do dia pelo número de Cotas em circulação, calculado diariamente, nos termos do estabelecido no Artigo 53º deste Regulamento.

**Artigo 33º** Para fins deste regulamento, não são considerados dias úteis: (i) sábados e domingos; (ii) feriados do calendário financeiro; (iii) feriados de âmbito nacional; (iv) feriados no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo; e (v) dias em que não houver expediente na BM&FBOVESPA.

**Artigo 34º** As Cotas do Fundo serão mantidas em contas de depósito em nome de seus Cotistas perante o Custodiante, na qualidade de escriturador, e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

**Artigo 35º** Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

**Parágrafo Primeiro** O Cotista do Fundo, nos termos da legislação aplicável:

- I. não poderá exercer qualquer direito real sobre ativos imobiliários ou sobre ativos de liquidez integrantes do patrimônio do Fundo; e
- II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e ao Empreendimento detidos direta ou indiretamente pelo Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

**Parágrafo Segundo** Nos termos do Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 9º da Instrução CVM nº 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

#### CAPÍTULO XIV - DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS

**Artigo 36º** O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos neste Regulamento e no Suplemento referente a cada emissão de Cotas.

**Parágrafo Único** O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas da 1ª Emissão, nos termos do Suplemento da 1ª Emissão, anexo I a este Regulamento ("Anexo I").

**Artigo 37º** As Cotas de cada emissão do Fundo serão objeto de (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 400 ou (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM nº 472, conforme o previsto no respectivo Suplemento.

**Parágrafo Primeiro** As Cotas de cada emissão deverão ser totalmente distribuídas no prazo estabelecido no respectivo Suplemento, observados o disposto na Instrução CVM nº 472 e na Instrução CVM nº 400 ou na Instrução CVM nº 476, conforme o caso.

**Parágrafo Segundo** Enquanto não se encerrar a distribuição das Cotas de cada emissão, as importâncias recebidas na integralização serão depositadas em instituição financeira autorizada a receber depósitos em nome do Fundo e aplicadas pelo Administrador em Ativos de Liquidez, em conformidade com o disposto neste Regulamento.

**Artigo 38º** Ao subscrever Cotas do Fundo, o subscritor deverá assinar, por meio da instituição intermediária contratada para realizar a distribuição das Cotas, o respectivo Boletim de Subscrição.

**Parágrafo Único** Adicionalmente, no ato da subscrição primária de Cotas do Fundo, o Cotista deverá assinar por meio da instituição intermediária contratada pelo Administrador para realizar a distribuição das Cotas, o Termo de Adesão ao Regulamento e ciência de risco do Fundo, por meio do qual atestará (i) que recebeu exemplar do Regulamento e, se houver, do prospecto do Fundo, (ii) que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição de sua Carteira, da Taxa de Administração, da Taxa de Custódia, da Taxa de Performance, da Taxa de Performance Pro Rata e outros encargos do Fundo, dos riscos associados ao investimento no Fundo, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido, e (iii) que está ciente

2ª Of. de Reg. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada cópia registrada  
sob o nº 0001838679 em 02/07/2013.

das disposições contidas neste Regulamento e, se aplicável, no prospecto do Fundo, ou, em se tratando de Cotas objeto de oferta restrita (a) de que a oferta restrita não foi registrada perante a CVM e (b) de que as Cotas estão sujeitas as restrições de negociação previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

**Artigo 39º** As Cotas de cada Emissão deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, nos termos do respectivo Suplemento e, se aplicável, do prospecto.

**Parágrafo Primeiro** Não será admitida a integralização de Cotas em imóveis, direitos relativos a imóveis, bem como títulos e valores mobiliários.

**Parágrafo Segundo** O preço de integralização das Cotas do Fundo será determinado no respectivo Suplemento.

**Artigo 40º** O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Primeiro** O valor de emissão das Cotas das novas emissões deverá ser fixado pela Assembleia Geral de Cotistas, tendo-se em vista: (i) 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 a época; (ii) o valor de mercado do Empreendimento que poderá ser apurado mediante laudo de avaliação a ser realizado por empresa especializada aprovada pelo Administrador; (iii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; e (iv) o valor de mercado das Cotas do Fundo. A Assembleia Geral de Cotistas que aprovar novas emissões de Cotas poderá aprovar a subscrição parcial das Cotas ofertadas publicamente, estabelecendo o montante mínimo de subscrição para cada emissão, com o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.

**Parágrafo Segundo** Caso a Assembleia Geral de Cotistas autorize oferta com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo estabelecido no respectivo Suplemento, a referida oferta de distribuição de Cotas será cancelada. Se houver integralização de Cotas e a oferta vier a ser cancelada, o Administrador e/ou o coordenador líder da distribuição, conforme o caso, estará obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas por eles subscritas e integralizadas, os recursos financeiros aportados no Fundo acrescidos de eventuais rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo no período.

**Parágrafo Terceiro** Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo, fazendo jus ao direito de preferência os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas na



29 Of. de Res. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada cópia registrada  
sob o nº 0001838679 em 02/07/2013.

data da realização da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar e autorizar a emissão das novas Cotas.

**Parágrafo Quarto** O direito de preferência referido no Parágrafo acima deverá ser exercido pelo Cotista em prazo não inferior a 5 (cinco) dias úteis e não superior a 10 (dez) dias úteis a ser previamente informado aos Cotistas, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo, nos termos do Capítulo XX abaixo.

**Parágrafo Quinto** As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão de Cotas, bem como o instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotista, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Sexto** As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

#### CAPÍTULO XV - DA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

**Artigo 41º** As Cotas integralizadas serão admitidas à negociação secundária exclusivamente no mercado de bolsa de valores administrado pela BM&FBOVESPA, observado o disposto nos Parágrafos abaixo e eventuais restrições previstas no respectivo Suplemento. A este respeito, recomendamos a leitura dos fatores de risco previstos no Anexo II deste Regulamento, em especial o “Risco de baixa liquidez das Cotas do Fundo”.

**Parágrafo Primeiro** As Cotas do Fundo não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial.

**Parágrafo Segundo** Os Cotistas somente poderão negociar suas Cotas no mercado secundário após (i) a integralização das Cotas, (ii) a devida autorização da BM&FBOVESPA e (iii) o início do funcionamento do Fundo, nos termos do Artigo 5º da Instrução CVM nº 472, ou, ainda, (iv) caso as Cotas sejam ofertadas publicamente com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, o decurso do prazo de 90 (noventa) dias da subscrição das Cotas pelos investidores.

**Parágrafo Terceiro** Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto neste Artigo 41º.

29 Of. de Reg. de Títulos e Documentos  
Fizou arquivada cópia registrada  
sob o nº 0001838679 em 02/07/2013.

**Parágrafo Quarto** A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, em especial: (i) às disposições relativas à política de investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das Cotas, aos termos e condições deste Regulamento e do prospecto, se aplicável.

**Parágrafo Quinto** Caberá à instituição intermediária verificar se o investidor interessado em adquirir Cotas do Fundo em mercado secundário e a transação a ser realizada por este atende aos requisitos estabelecidos neste Regulamento.

#### CAPÍTULO XVI - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

**Artigo 42º** O Fundo distribuirá até o 7º (sétimo) dia útil de cada mês aos Cotistas que estiverem inscritos no registro de cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no 1º (primeiro) dia útil do mesmo mês, pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, apurado segundo regime de caixa, com base em balancete, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos semestralmente em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Eventualmente, poderá haver distribuição de rendimentos em periodicidade diversa, desde que aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Único** Entende-se por resultado líquido o produto decorrente do recebimento das receitas dos rendimentos advindos do Empreendimento acrescido dos rendimentos recebidos oriundos de aplicações em Ativos de Liquidez, deduzido da constituição de Reserva de Caixa e das despesas operacionais incorridas pelo Fundo.

**Artigo 43º** O Fundo constituirá uma Reserva de Caixa para suportar os encargos previstos no Artigo 54º deste Regulamento, cujos recursos serão investidos em Ativos de Liquidez.

**Parágrafo Único** O valor da Reserva de Caixa será estabelecido discricionariamente pelo Administrador.

**Artigo 44º** O Administrador manterá os registros contábeis permanentemente atualizados, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas pagas e/ou distribuídas aos Cotistas em virtude de amortização de Cotas e distribuição de resultados, nos termos deste Regulamento.

#### CAPÍTULO XVII - DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

29 Df. de Reg. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada cópia registrada  
sob o nº 0001838679 em 02/07/2013.

**Artigo 45º** O Fundo tem prazo de duração indeterminado e será liquidado (i) na hipótese de não ser distribuída a totalidade das Cotas da 1ª Emissão de Cotas do Fundo, ou (ii) mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas convocada para esta finalidade.

**Parágrafo Primeiro** No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, em até 10 (dez) dias úteis após a alienação de seus ativos, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as despesas do Fundo.

**Parágrafo Segundo** O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas.

**Artigo 46º** 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, conforme o caso.

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

**Artigo 47º** Após a partilha de que trata o Parágrafo Único do Artigo 46º acima, 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 ou de outros prestadores de serviço, conforme o caso.

**Parágrafo Primeiro** 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 Segundo** Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo seja parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como partes dos processos.

**Artigo 48º** O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou



29 Of. de Reg. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada cópia registrada  
sob o nº 0001830679 em 02/07/2013.

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.

**Artigo 49º** Após a partilha dos ativos do Fundo, 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 caput, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- III. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

#### CAPÍTULO XVIII - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DO EXERCÍCIO SOCIAL DO FUNDO

**Artigo 50º** O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador.

**Artigo 51º** O Fundo terá exercício social com duração de 12 (doze) meses, com encerramento em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

**Artigo 52º** As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

#### CAPÍTULO XIX - PATRIMÔNIO LÍQUIDO

**Artigo 53º** O Patrimônio Líquido do Fundo corresponde à soma algébrica dos ativos integrantes da Carteira do Fundo, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.

**Parágrafo Único** Os ativos do Fundo serão avaliados na forma da regulamentação em vigor, de acordo com os procedimentos adotados pelo Custodiante, na qualidade de instituição responsável pela contabilidade dos ativos integrantes da Carteira do

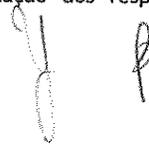
29 Of. de Res. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada cópia registrada  
sob o nº 0001838679 em 02/07/2013.

Fundo, os quais estão definidos no manual de avaliação e precificação de ativos adotado pelo Custodiante e alterado de tempos em tempos.

## CAPÍTULO XX - DOS ENCARGOS DO FUNDO

**Artigo 54º** Constituirão encargos do Fundo as seguintes despesas, que lhe poderão ser debitadas pelo Administrador:

- I. Taxa de Administração, Taxa de Performance e Taxa de Performance Pro Rata, previstas no Capítulo XII deste Regulamento;
- 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 o registro de documentos em cartório, correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na legislação aplicável;
- IV. gastos de distribuição primária de Cotas do Fundo, bem como com seu respectivo 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 à contratação de, se for o caso, (i) consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de investimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a Carteira do Fundo e (ii) 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;



20 Of. de Reg. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada cópia registrada  
sob o nº 0001830679 em 02/07/2013.

- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição (incluindo o reembolso de despesas pré-operacionais), nova emissão de Cotas, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI. Taxa de Custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da legislação aplicável;
- XIII. contribuição anual devida às bolsas de valores ou às entidades do mercado de balcão organizado em que o Fundo tenha suas Cotas admitidas à negociação;
- XIV. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XV. prêmios de seguro, bem como quaisquer despesas relativas à transferência de recursos do Fundo entre bancos;
- XVI. despesas com a contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais, contábeis e de consultoria especializada;
- XVII. despesas relacionadas, direta ou indiretamente, ao exercício de direito de voto do Fundo pelo Administrador ou Gestor ou por seus representantes legalmente constituídos, em assembleias gerais das companhias nas quais o Fundo detenha participação ou de ativos financeiros que contemplem o direito de voto em assembleia; e
- XVIII. taxas, mensalidades, contribuições e ou quaisquer outras despesas relativas ao Fundo, devidas a entidades reguladoras ou auto-reguladoras, públicas ou privadas, dos mercados financeiros e de capitais.

**Parágrafo Primeiro** Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento ou na legislação aplicável como encargos do Fundo deverão correr por conta do Administrador.



## CAPÍTULO XXI - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

**Artigo 55º** Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- I. tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- II. deliberar pela alteração do Regulamento do Fundo;
- III. deliberar pela destituição ou substituição do Administrador e/ou do Gestor, bem como a escolha de seus respectivos substitutos;
- IV. deliberar sobre realização de novas emissões de Cotas;
- V. deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI. deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;
- VII. deliberar pela alteração do mercado em que as Cotas serão admitidas à negociação;
- VIII. deliberar pela aprovação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização das Cotas do Fundo, se aplicável;
- IX. deliberar pela eleição e/ou destituição de representante dos Cotistas;
- X. deliberar sobre aumento das despesas e encargos do Fundo de que trata o Artigo 54º deste Regulamento;
- XI. deliberar sobre a alteração do prazo de duração do Fundo;
- XII. analisar situações que possam caracterizar conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou Gestor;
- XIII. deliberar sobre Proposta(s) de Investimento e/ou Proposta(s) de Desinvestimento apresentadas pelo Gestor, aprovando ou não as referidas propostas; e
- XIV. deliberar sobre a alteração do quorum de instalação e deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Artigo 56º** Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente da Assembleia

Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização de dados cadastrais do Administrador, devendo ser providenciada a comunicação aos Cotistas no prazo de 30 (trinta) dias.

**Parágrafo Único** A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral de Cotistas ou do ato unilateral do Administrador, conforme o caso, e do Regulamento consolidado do Fundo.

**Artigo 57º** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência escrita encaminhada a cada Cotista, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelo Cotista seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail), do qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia Geral de Cotistas e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

**Parágrafo Primeiro** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser realizada por correspondência encaminhada a cada Cotista, com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

**Parágrafo Segundo** Da convocação da Assembleia Geral de Cotistas devem constar, na ordem do dia, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada, bem como 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.

**Parágrafo Terceiro** A presença da totalidade dos Cotistas do Fundo supre a falta de convocação.

**Parágrafo Quarto** A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pelo Administrador ou por Cotistas que detenham no mínimo 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, se houver.

**Parágrafo Quinto** 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, e mantê-los lá até a sua realização.

**Parágrafo Sexto** 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.

29 07. de Res. de Títulos e Documentos  
Fica arquivada cópia registrada  
sob o nº 0001830679 em 02/07/2013.

**Artigo 58º** A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de Cotista titular de pelo menos 01 (uma) Cota e a cada Cota será atribuído o direito a 01 (um) voto, sem prejuízo de eventual restrição de voto nos termos deste Regulamento.

**Artigo 59º** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, com exceção (a) das deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, V, VIII e XII do Artigo 55º, que dependerão da aprovação de Cotistas que representem metade, no mínimo, das Cotas emitidas, e que pertençam a Cotistas aptos a votar na Assembleia Geral de Cotistas nos termos deste Regulamento.

**Artigo 60º** Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**Parágrafo Primeiro** Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que (i) referida comunicação seja recebida pelo Administrador até o início da respectiva Assembleia Geral de Cotistas e (ii) conste tal previsão na convocação da Assembleia.

**Parágrafo Segundo** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser aprovadas mediante processo de consulta formal realizada pelo Administrador por escrito, via carta, fax ou e-mail, sem necessidade de reunião, caso em que os Cotistas terão o prazo de até 10 (dez) dias úteis, contados do recebimento da consulta, para respondê-la ao Administrador.

**Parágrafo Terceiro** Da consulta deverão constar todas as informações necessárias ou apropriadas para o exercício do direito de voto do Cotista.

**Parágrafo Quarto** Os Cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido na consulta serão considerados como se tivessem se abstido de votar.

**Parágrafo Quinto** Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a convocação indicará, com clareza, o lugar da reunião, que, em nenhum caso, poderá ser fora da localidade da sede do Administrador. Não obstante o acima, os Cotistas poderão participar da Assembleia Geral por meio de teleconferência ou videoconferência, conforme as instruções fornecidas pelo Administrador na respectiva convocação.

**Artigo 61º** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

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

**Parágrafo Único** Não se aplica a vedação prevista neste Artigo quando 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 em que se dará a permissão de voto.

**Artigo 62º** A Assembleia Geral de Cotistas pode, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização e controle gerencial dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas ao qual não será devida nenhuma remuneração pelo Fundo.

**Parágrafo Único** Somente podem exercer as funções de representante de Cotistas pessoas físicas ou jurídicas que atendam aos seguintes requisitos:

- I. ser Cotista, ou profissional especialmente contratado, indicado pela Assembleia Geral de Cotistas, para zelar pelos interesses do Cotista;
- II. não exercer cargo ou função no Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligada ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; e
- III. não exercer cargo ou função em sociedades relacionadas direta ou indiretamente com os Ativos Imobiliários, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

## CAPÍTULO XXII - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

**Artigo 63º** O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:



20 57. de Res. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada pela registrada  
sob o nº 0001833479 em 02/07/2013.

- a) valor do patrimônio do Fundo, valor patrimonial das Cotas e a rentabilidade do período;
  - b) valor dos investimentos do Fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;
- II. trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizado no Empreendimento, até a conclusão e entrega da construção;
- III. até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de Cotistas ou desses contra a Administração do Fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- IV. até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
- a) demonstrações do fluxo de caixa do período;
  - b) relatório do Administrador, observado o disposto no Parágrafo Segundo abaixo;
- V. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
- a) as demonstrações financeiras;
  - b) o relatório do Administrador, observado o disposto no Parágrafo Segundo abaixo; e
  - c) o parecer do Auditor Independente;
- VI. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas.

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

**Parágrafo Segundo** Os relatórios previstos na alínea "b" do inciso IV e alínea "b)" do inciso V do *caput* deste Artigo devem conter, no mínimo:



- I. descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período, conforme relatório disponibilizado pelo Administrador e elaborado pelo Gestor;
- II. programa de investimentos para o semestre seguinte, a ser disponibilizado pelo Administrador e elaborado em conjunto com o Gestor;
- III. informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, a serem disponibilizadas pelo Administrador e elaborado em conjunto com o Gestor, sobre:
  - a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo, conforme relatório disponibilizado pelo Administrador e elaborado em conjunto com o Gestor;
  - b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e
  - c) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;
- IV. relação das obrigações contraídas no período;
- V. rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;
- VI. o valor patrimonial das Cotas, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e
- VII. 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.

**Artigo 64º** O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas em sua página na rede mundial de computadores os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- I. edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de

Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;

- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas;
- III. prospecto, se aplicável, nos casos de ofertas públicas registradas na CVM, material publicitário e anúncios de início e encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 400; e
- IV. fatos relevantes.

**Parágrafo Primeiro** A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

**Parágrafo Segundo** Considera-se exemplo de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas.

**Artigo 65º** A publicação de informações referidas no Artigo 63º e Artigo 64º acima deve ser realizada na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

**Parágrafo Primeiro** Os documentos e informações relativos ao Fundo estão disponíveis nos endereços físico e eletrônico do Administrador, a saber: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar e [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br), opção "Downloads", item "Aplicação Financeira", subitem "FII DOMO", ou pelo e-mail [gedef@caixa.gov.br](mailto:gedef@caixa.gov.br).

**Parágrafo Segundo** O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas no Artigo 63º e Artigo 64º acima à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores (website: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)).

**Artigo 66º** O Administrador deverá enviar a cada Cotista:

- I. no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das

20 Of. de Res. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada cópia registrada  
sob o nº 0001838679 em 02/07/2013.

decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas;

- II. semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito das Cotas, 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; e
- III. 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.

**Artigo 67º** Nos termos do Artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM nº 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 do Fundo se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa ou de balcão organizado.

**Parágrafo Primeiro** 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.

**Parágrafo Segundo** Ainda, o Administrador informará o Cotista que for pessoa física cujas Cotas passem a representar participação superior a 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, a fim de que este possa tomar as providências que entender cabíveis.

#### CAPÍTULO XXIII - POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO

**Artigo 68º** O Gestor adota política de exercício de direito de voto em reuniões de sócios e assembleias referentes aos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, sendo que o Gestor exercerá seu direito de voto em todas as referidas reuniões ou assembleias.

**Parágrafo Primeiro** As decisões do Gestor quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo,

nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

**Parágrafo Segundo** A política de voto de que trata este Artigo 68º ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do Gestor: <http://www.claritas.com.br/site/internas.asp?area=10&id=43>.

29 Of. de Reg. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada cópia registrada  
sob o nº 6001838679 em 02/07/2013.

#### CAPÍTULO XXIV - DO FORO

**Artigo 69º** Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

**Artigo 70º** Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

**Artigo 71º** A subscrição de Cotas pelo investidor, ou a sua aquisição no mercado secundário, configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância com todas as cláusulas do presente Regulamento, a cujo cumprimento estará automaticamente obrigado a partir da aquisição de Cotas.

**Artigo 72º** Fica eleito o foro da Justiça Federal, Seção Judiciária do Distrito Federal, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer questões relativas ao Fundo, bem como com relação ao seu Regulamento.

São Paulo/SP, 01 de julho de 2013.

  
  
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
Administrador

REBECA CORREA BALIAN  
Gerente Nacional  
Matr. 067.287-0  
CEDEF/MZ/SP  
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

YOSHIO MARCOS HASHIMOTO  
Gerente Nacional  
Matr. 028.253-0  
GN Gestão Fundos Estruturados  
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

20.07. de Res. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada com a registrada  
sob o nº 0001338679 em 02/07/2015.

---

Atendimento ao Cotista: 0800 726 0101  
Ouvidoria Caixa: 0800 725 7474  
Atendimento a pessoas com deficiência auditiva: 0800 726 2492  
[www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br)



Anexo I ao Regulamento do DOMO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS

22 Of. de Reg. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada cópia registrada  
sob o nº 0001938679 em 02/07/2013.

DOMO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Este Suplemento se refere à 1ª Emissão de Cotas do DOMO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Fundo"), que é regulado por seu Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante, e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas:

1. **PÚBLICO ALVO:** Investidores em geral, que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo descrito no Capítulo V de seu Regulamento, estejam aptos a investir nesta modalidade de fundo de investimento e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário, sendo admitidas: (i) pessoas físicas, residentes ou domiciliadas no Brasil, e pessoas jurídicas com sede no Brasil ou no exterior, exceto aquelas definidas como Investidores Institucionais, vedada a colocação para clubes de investimento ("Investidores Não Institucionais"); e (ii) fundos de investimento, carteiras administradas, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização, regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios, e companhias seguradoras, vedada a colocação junto a clubes de investimento ("Investidores Institucionais").

2. **DISTRIBUIÇÃO E PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.** As Cotas da 1ª Emissão serão objeto de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400, e será liderada pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, instituição integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, com sede em Brasília, Distrito Federal, por meio de sua Vice-Presidência de Finanças e Mercado de Capitais, situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.300, 12º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04 ("Coordenador Líder"), em regime de melhores esforços, que poderá contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento ("Oferta").

2.1. O prazo máximo para a subscrição das Cotas da 1ª Emissão do Fundo é de até 6 (seis) meses contados da data da publicação do anúncio de início de distribuição ("Período de Distribuição").

2.2. Ao aderir ao Fundo, o investidor celebrará o Boletim de Subscrição e assinará o

20 Of. de Reg. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada cópia registrada  
sob o nº 0001838679 em 02/07/2013.

Termo de Adesão, ambos diretamente com o Coordenador Líder ou por meio da instituição intermediária contratada pelo Coordenador Líder para realizar a distribuição das Cotas.

2.3. As Cotas integralizadas serão registradas para negociação no mercado secundário de bolsa de valores administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"), sendo certo que as Cotas somente serão liberadas para negociação no mercado secundário após (i) a autorização da BM&FBOVESPA e (ii) a concessão do registro de funcionamento do Fundo pela CVM previsto no Artigo 5º da Instrução CVM nº 472.

3. **QUANTIDADE DE COTAS E VALOR TOTAL DA 1ª EMISSÃO.** Serão emitidas 175.000 (cento e setenta e cinco mil) Cotas de classe única da 1ª Emissão, totalizando R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões reais), as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição abaixo indicado.

3.1. Caso não seja subscrita a totalidade das Cotas desta 1ª Emissão, no valor de R\$175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões reais), até o término no Período de Distribuição, a 1ª Emissão de Cotas do Fundo será cancelada. Nesta hipótese o Administrador deverá imediatamente: (i) fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros eventualmente recebidos para fins de integralização de Cotas, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período, se houver; e (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio referido no item (i) acima.

4. **VALOR DE EMISSÃO DAS COTAS.** O valor unitário inicial de emissão das Cotas da 1ª Emissão é de R\$ 1.000,00 (um mil reais) ("Valor Inicial de Emissão da Cota").

5. **VALOR MÍNIMO DE SUBSCRIÇÃO INICIAL.** O valor mínimo de subscrição inicial de Cotas no Período de Distribuição é de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por investidor, não havendo limite máximo de subscrição por investidor, ficando desde já ressalvado que se o investidor for o construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e (ii) se houver excesso de demanda para a subscrição das Cotas, o valor de investimento no Fundo por cada investidor poderá ser inferior ao valor mínimo acima referido, conforme previsto nos procedimentos da Oferta no prospecto da Oferta.

6. **INTEGRALIZAÇÃO.** As Cotas subscritas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, na data que vier a ser informada pelo Coordenador Líder, de acordo com o disposto no prospecto e no anúncio de início da Oferta.



Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento.

O presente Suplemento deverá ser registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal.

São Paulo/SP, 01 de julho de 2013.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
Administrador



CARTÓRIO DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS	
CRS 504, BL. A, LOJA 07/08 - (Av. NS Sult)	
(Tel: 3214-5900 - Brasília-DF)	
APRESENTADO HOJE EM TÍTULOS	
E DOCUMENTOS, PROTOCOLADO E REGISTRADO	
ISBE O NÚMERO:	000152976
INDICADOR MARGEM DO REGISTRO Nº:	000152976
DO LIVRO PROTOCOLO	
BRASÍLIA-DF, 02/07/2013	
CARTÓRIO DE REG. DE TÍTULOS E DOCUMENTOS	
www.trtdf.org.br	

Anexo II ao Regulamento do DOMO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

FATORES DE RISCO DO DOMO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

1. Antes de subscrever Cotas do Fundo, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas a que os investimentos do Fundo e os Cotistas estão sujeitos, à luz de sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seu perfil de risco e seus objetivos de investimento, conforme adiante:

- I. Risco de o Fundo não colocar a totalidade das Cotas objeto da 1ª Emissão: Conforme disposto no Regulamento, existe a possibilidade de o Fundo não entrar em funcionamento, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas objeto da 1ª Emissão ou caso a CVM não autorize seu funcionamento. Na ocorrência destas hipóteses, o Custodiante e o Administrador deverão, imediatamente, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, se houver. Em se tratando da 1ª Emissão de Cotas do Fundo, o Administrador procederá à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante do rateio acima referido.
- II. Risco de baixa liquidez das Cotas do Fundo: As cotas de fundos de investimento imobiliários possuem pouca liquidez no mercado brasileiro. Por conta dessa característica e do fato de tais fundos serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir o resgate de suas cotas, os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliários podem ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Deste modo, o investidor deve estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de risco com baixa liquidez no mercado secundário e que o resgate das Cotas não é admitido.
- III. Risco de concentração de titularidade de Cotas do Fundo: Não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial de uma 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. Ressalta-se que, de acordo com o Inciso III e 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 por fundos de investimento imobiliário

ao cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo referido fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo referido fundo, caso tais cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

- IV. Risco relativo às novas emissões de Cotas: Para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo, os Cotistas deverão acompanhar as novas emissões de Cotas do Fundo que poderão ocorrer nas suas respectivas participações no Fundo. A ausência do Cotista na subscrição de novas Cotas ensejará a diluição de sua participação no Fundo.
- V. Risco de desapropriação: O Fundo investirá seus recursos preponderantemente no Empreendimento, que está sujeitos a riscos de desapropriação de iniciativa do Poder Público. Tal desapropriação, caso ocorra, poderá acarretar a perda da propriedade do imóvel representado pelo Empreendimento e, não obstante o Fundo possa pleitear as medidas administrativas e/ou judiciais para impedir, condicionar ou retardar o ato de desapropriação, bem como receber o pagamento de indenização compensatória pela desapropriação, a desapropriação poderá impactar a rentabilidade e inviabilizar a continuidade do Fundo.
- VI. Risco Imobiliário: É a desvalorização do Empreendimento, ocasionado por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do Empreendimento, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do Empreendimento limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião 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 Empreendimento e (v) restrições de infraestrutura / serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) do Empreendimento em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.
- VII. Risco de não superação das condições jurídicas e comerciais relacionadas à

29 Of. de Res. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada cópia registrada  
sob o nº 0001838677 em 02/07/2013.

compra do Empreendimento pelo Fundo: A compra do Empreendimento pelo Fundo está condicionada à superação de uma série de condições jurídicas e comerciais. Caso essas condições não sejam cumulativamente atendidas no prazo acordado entre o vendedor do Empreendimento e o Fundo, operar-se-á, de pleno direito, a resolução do instrumento por meio do qual foi acordada entre ambos a venda e compra do imóvel, sem que seja imputada qualquer multa ou penalidade ou devida qualquer indenização recíproca. Nesse sentido, caso não seja atendida a totalidade dessas condições no prazo estipulado, o Fundo não poderá adquirir o Empreendimento, o que poderá acarretar a sua liquidação pelo Administrador. As principais condições jurídicas relacionadas à compra do Empreendimento são: (i) análise pelo Fundo da documentação relativa ao Empreendimento, ao vendedor e aos sucessivos proprietários do Empreendimento nos últimos 10 (dez) anos, que confirme a viabilidade jurídica da aquisição do Empreendimento pelo Fundo, bem como que a auditoria seja considerada satisfatória pelo Fundo, a seu exclusivo critério; (ii) apresentação, pelo vendedor do Empreendimento ao Fundo, dos documentos necessários à conclusão da auditoria sobre o Empreendimento, vendedor e antigos proprietários; (iii) constituição ao Fundo de um instrumento particular de outorga e prestação da garantia de rentabilidade mínima; (iv) averbação junto às matrículas do Empreendimento de termo de quitação e cancelamento da hipoteca que onera o imóvel do Empreendimento; e (v) obtenção de autorização de registro de funcionamento do Fundo pela CVM, após comprovação junto à CVM da subscrição e integralização da totalidade das cotas da 1ª Emissão do Fundo em valor suficiente para a aquisição do Empreendimento, observados os prazos de distribuição das Cotas do Fundo.

- VIII. Risco de inexistência de rendimento enquanto não cumpridas as condições para compra do Empreendimento pelo Fundo: Os investidores que decidirem participar da oferta pública de distribuição das Cotas do Fundo deverão, observadas as condições da oferta, subscrever Cotas e realizar a integralização no momento em que forem comunicados, pela instituição participante da oferta com a qual tenham celebrado Boletim de Subscrição, sobre a quantidade de Cotas que forem a eles alocadas. Não obstante, a compra do Empreendimento pelo Fundo está condicionada a uma série de condições jurídicas e comerciais, estabelecidas entre o Fundo e o vendedor do Empreendimento, sendo que, até que ocorra a superação cumulativa de referidas condições, o Fundo não poderá auferir qualquer rendimento decorrente da exploração do Empreendimento ou do pagamento da rentabilidade mínima pela Garantidora. Nesse sentido, os Cotistas do Fundo não receberão qualquer rendimento do Fundo referente ao período necessário para cumprimento das condições para compra do Empreendimento.



20 Of. de Reg. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada cópia registrada  
sob o nº 0001838679 em 02/07/2013.

- IX. Riscos do não pagamento da Rentabilidade Mínima: Em que pese o comprometimento da Garantidora assumido com o Fundo a respeito do pagamento de rentabilidade mínima de locação do Empreendimento ao Fundo, pelo período de 03 (três) anos contados da aquisição do Empreendimento pelo Fundo, os Cotistas estarão sempre expostos ao risco de crédito da Garantidora, que poderá, por motivos diversos, não honrar o cumprimento das respectivas obrigações, acarretando, assim, redução da receita do Fundo e, conseqüentemente, dos valores a serem distribuídos aos Cotistas. Assim, os investidores deverão levar em consideração que, apesar da mencionada obrigação de a empresa Garantidora estar prevista em instrumento devidamente formalizado com o Fundo, inclusive com a possibilidade de aplicação de multa e juros, tudo calculado *pro rata die* desde o vencimento e até o efetivo pagamento, em função do não pagamento de qualquer obrigação pecuniária prevista ou decorrente do instrumento, existe a possibilidade de a Garantidora não honrar o cumprimento das referidas obrigações em caso, por exemplo, de dificuldades econômicas e financeiras que venham a resultar em estado de insolvência, com a conseqüente decretação de sua falência, o que acarretaria na redução da receita do Fundo e, conseqüentemente, do rendimento a ser distribuído aos Cotistas.
- X. Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde está localizado o Empreendimento: Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Adicionalmente, o valor de mercado do Empreendimento está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que a alteração nestas condições pode causar uma diminuição significativa no seu valor, que pode impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.
- XI. Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximo ao Empreendimento: o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas à que se situa o Empreendimento poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços das unidades autônomas em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.
- XII. Riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo: Tendo em vista que o Empreendimento está em fase de comercialização, os principais riscos



29 Of. de Reg. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada e/ou registrada  
sob o nº 0401838479 em 02/07/2013.

relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(a) Quanto às receitas de locação das unidades autônomas do Empreendimento:

O não pagamento de aluguéis pelos futuros inquilinos ou a eventual manutenção e/ou aumento de vacância no Empreendimento implicarão no não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis serão a sua principal fonte de receita. Além disso, na hipótese de inadimplemento de parte substancial dos futuros inquilinos, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que poderá acarretar despesas de mora e juros de atualização a tais compromissos.

(b) Quanto às receitas projetadas:

As projeções de receitas do Fundo são feitas com base em estudo de viabilidade, realizado pela Colliers International do Brasil S/C Ltda. . Existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de inadimplência dos locatários ou de decisão unilateral do locatário de deixar o imóvel antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação. Adicionalmente, a receita do Fundo poderá ser comprometida, com reflexos adversos na remuneração do Cotista, caso nas unidades autônomas do Empreendimento (i) não haja substituição imediata ou nova locação a novos inquilinos, quando do encerramento dos contratos de locação; (ii) ocorram locações a valores inferiores aos projetados no referido estudo de viabilidade; ou (iii) por algum motivo, não haja locações.

XIII. Risco de vacância: O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do Empreendimento, 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 Empreendimento. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao Empreendimento (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

XIV. Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física do Empreendimento, 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.

- XV. Risco de contingências ambientais: Eventuais contingências ambientais no Empreendimento podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo, direta ou indiretamente, circunstâncias estas que podem afetar a rentabilidade de suas Cotas.
- XVI. Risco inerente à propriedade do Empreendimento: O Empreendimento que irá compor o patrimônio do Fundo poderá apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo o Fundo incorrer no pagamento de eventuais indenizações ou reclamações que venham ser a ele imputadas, na qualidade de proprietário do referido imóvel, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas do Fundo.
- XVII. Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário do Empreendimento, 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 do Empreendimento. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.
- XVIII. Risco de pagamento das Cotas do Fundo em ativos: Conforme previsto neste Regulamento, poderá haver a liquidação do Fundo em situações predeterminadas, sendo que, em tais hipóteses, há a possibilidade do produto da liquidação ser dado em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio.
- XIX. Riscos tributários: A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada ("Lei nº 9.779/99"), estabelece que a receita operacional dos fundos de investimento imobiliário seja isenta de tributação, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no mês anterior, apurados segundo o regime de caixa; 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 o Artigo 3º, Parágrafo Único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular

29 DF. de Reg. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada cópia registrada  
sob o nº 0001839679 em 02/07/2013.

de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Apesar das leis acima referidas permanecerem em vigor desde as datas de suas respectivas promulgações, não há garantia de que elas não serão alteradas ou que permanecerão em vigor. 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 e/ou seus Cotistas a recolhimentos adicionais.

- XX. 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 por meio 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 atípicas ou conflitantes, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.
- XXI. Risco de baixa liquidez dos investimentos do Fundo: A aplicação do Fundo tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento imobiliários brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Na hipótese de o Fundo necessitar ou a Assembleia Geral de Cotistas deliberar por alienar quaisquer ativos de sua Carteira, este poderá não encontrar compradores ou obter preço inferior ao esperado, provocando perda do patrimônio do Fundo e, consequentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos Cotistas.
- XXII. Risco de concentração da Carteira do Fundo: O Fundo adquirirá preponderantemente o Empreendimento, o que gerará uma concentração em sua carteira, estando este exposto aos riscos inerentes ao Empreendimento.
- XXIII. Risco de crédito: As obrigações decorrentes dos Ativos de Liquidez estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a



28 Of. de Res. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada cópia registrada  
sob o nº 0001838479 em 02/07/2017.

capacidade de tais emissores em cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo. ESTE FUNDO ESTÁ SUJEITO A RISCO DE PERDA SUBSTANCIAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM CASO DE EVENTOS QUE ACARRETEM O NÃO PAGAMENTO DOS ATIVOS INTEGRANTES DE SUA CARTEIRA, INCLUSIVE POR FORÇA DE INTERVENÇÃO, LIQUIDAÇÃO, REGIME DE ADMINISTRAÇÃO TEMPORÁRIA, FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DOS EMISSORES RESPONSÁVEIS PELOS ATIVOS DO FUNDO.

XXIV. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos ou conjuntura macroeconômica, política governamental e globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo governo federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém diretamente na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, dentre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros, ou influenciar a política fiscal vigente, poderá impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, tal como o mercado imobiliário, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral. Além destes riscos, 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.

XXV. Risco de restrição na negociação: Alguns títulos e valores mobiliários que compõem a Carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação. 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.



29 Of. de Reg. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada cópia registrada  
sob o nº 0901638679 em 02/07/2013.

XXVI. Inexistência de rendimento predeterminado: O Fundo não tem histórico de operações nem registro de rendimentos determinados. É incerto se o Fundo gerará algum rendimento dos seus investimentos a seus Cotistas.

XXVII. Risco relativo à rentabilidade do investimento: O investimento em Cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração e do desempenho 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 da exploração comercial do Empreendimento objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. 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 das unidades autônomas do Empreendimento, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade das referidas unidades do Empreendimento.

XXVIII. Risco decorrente da precificação dos ativos: O valor dos ativos que integram a Carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com este Regulamento. Essas flutuações tenderão a ser maiores em virtude de o Fundo poder aplicar seus recursos em títulos, valores mobiliários e ativos de longo prazo e/ou de baixa liquidez. Em caso de queda do valor dos ativos, o patrimônio do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda nos preços dos ativos integrantes da Carteira do Fundo pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados. A precificação dos Ativos de Liquidez do Fundo será realizada conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável. Esses critérios de avaliação, tais como a marcação a mercado, poderão causar variações nos valores dos ativos, títulos e valores mobiliários que compõem a Carteira do Fundo e poderá resultar em redução dos valores das Cotas.

XXIX. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas: A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil estão sujeitas a alterações. Estes eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas do Fundo, incluindo

as regras de fechamento de câmbio e remessas de recursos aos países estrangeiros.

XXX. Ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior: A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados ao Empreendimento podem impactar as atividades do Fundo. Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração do Empreendimento integrante de sua Carteira estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados ao Empreendimento. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

XXXI. Perdas não cobertas pelos seguros contratados: Perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos ativos imobiliários, notadamente o Empreendimento, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora, poderão resultar em prejuízos ao Fundo, causando efeitos adversos aos Cotistas.

O Empreendimento poderá ser objeto de seguro, contratado pelo(s) locatário(s) com relação à(s) unidade(s) autônoma(s) do Empreendimento, dentro das práticas usuais de mercado, que protegerão os ativos imobiliários do Fundo contra a ocorrência de sinistros. Não se pode garantir que o(s) locatário(s) contratará(ão) e manterá(ao) contratada(s) apólice(s) de seguro(s) para a(s) unidade(s) autônoma(s) do Empreendimento e, ainda, que o valor segurado será suficiente para proteger o Empreendimento de perdas relevantes. Há, inclusive, 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.

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

- XXXII. Intervenção ou liquidação do Custodiante: O Fundo terá conta corrente no Custodiante. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial deste, há possibilidade de os recursos ali depositados serem bloqueados e somente por via judicial serem recuperados para o Fundo, o que afetaria sua rentabilidade e poderia levá-lo a perder parte do seu patrimônio.
- XXXIII. Alteração do Regulamento: O Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas 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.
- XXXIV. Maior influência do cotista majoritário nas decisões do Fundo: O Regulamento do Fundo não estabelece limite à propriedade de Cotas emitidas pelo Fundo por um único investidor. Cada cota confere ao seu titular o direito a 1 (um) voto nas deliberações tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas. Assim, dependendo do número de Cotas detidas, poderá existir Cotista que terá mais capacidade de influenciar as decisões da Assembleia Geral de Cotistas do que os demais. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.
- XXXV. Quorum de aprovação qualificado: Nas Assembleias Gerais de Cotistas, as deliberações relativas a algumas matérias, previstas no Artigo 55 do Regulamento, dependerão de aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, a maioria das Cotas emitidas, e que pertençam a Cotistas aptos a votar na Assembleia Geral de Cotistas. Neste sentido, as matérias de competências da Assembleia Geral de Cotistas cuja deliberação dependam de quorum qualificado, poderão não ser aprovadas caso não estejam presentes na reunião quantidade suficiente de Cotistas, acarretando eventuais prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos Cotistas.
- XXXVI. Risco do Fundo não ser constituído: O Fundo será liquidado caso a totalidade das Cotas da Oferta não seja distribuída até o final do Período de Distribuição.
- XXXVII. Outros riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e/ou Gestor, tais como moratória, alteração na política monetária ou fiscal



29 Of. de Rec. de Títulos e Documentos  
Ficou arquivada c/cota registrada  
em nº 0001838479 em 07/07/2013.

aplicável ao Fundo, os quais poderão causar prejuízos para o Fundo e para os Cotistas.

2. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor, do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.



**ANEXO VI**

---

Modelo de Pedido de Reserva

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**PEDIDO DE RESERVA PARA A  
OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO  
DOMO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII  
CNPJ/MF n.º 17.374.696/0001-19**

Código ISIN das Cotas n.º: BRDOMCCTF004

Nº

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA
<p>Pedido de reserva relativo à distribuição pública primária de cotas da primeira emissão do <b>DOMO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII</b>, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (respectivamente, "<u>Pedido de Reserva</u>", "<u>Oferta</u>", "<u>Cotas</u>", "<u>1ª Emissão</u>", "<u>Fundo</u>", "<u>CVM</u>" e "<u>Instrução CVM n.º 472</u>", respectivamente), a ser realizada no mercado brasileiro, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("<u>Instrução CVM n.º 400</u>"), e da Instrução CVM n.º 472, sob a coordenação e liderança da <b>CAIXA ECONÔMICA FEDERAL</b>, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto n.º 7.973, de 28 de março de 2013, com sede em Brasília, Distrito Federal, por meio de sua Vice-Presidência de Finanças e Mercado de Capitais, situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista n.º 2.300, 12º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04 ("<u>Coordenador Líder</u>"). A Oferta poderá contar, ainda, com a participação de outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários e que estejam autorizadas, na data da respectiva adesão à Oferta, a operar em mercado de bolsa administrado pela <b>BM&amp;FBOVESPA S.A.</b> - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("<u>BM&amp;FBOVESPA</u>"), contratadas pelo Coordenador Líder para efetuar esforços de colocação das Cotas exclusivamente junto aos Investidores Não Institucionais (conforme abaixo definido) ("<u>Instituições Contratadas</u>") e, quando referidas em conjunto com o Coordenador Líder, as "<u>Instituições Participantes da Oferta</u>").</p> <p>A constituição do Fundo e o inteiro teor do seu regulamento, bem como a realização da 1ª Emissão e a Oferta foram aprovadas conforme deliberado pela <b>CAIXA ECONÔMICA FEDERAL</b>, instituição financeira acima qualificada, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 3.241, de 04 de janeiro de 1995, na qualidade de instituição administradora do Fundo ("<u>Administrador</u>"), no ato de constituição do Fundo em 04 de janeiro de 2013, o qual se encontra registrado perante o 2º Ofício do Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, sob o n.º 1532976, de 08 de janeiro de 2013. O inteiro teor do Regulamento foi posteriormente alterado em 06 de março de 2013, por meio do Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Domo Fundo de Investimento Imobiliário - FII, que se encontra registrado em 12 de março de 2013 perante o 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, sob o n.º 1595448. Posteriormente, o inteiro teor do Regulamento foi novamente alterado em (i) 21 de maio de 2013, por meio do Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Domo Fundo de Investimento Imobiliário - FII, que se encontra registrado em 29 de maio de 2013 perante o 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, sob o n.º 1798757; e (ii) 01 de julho de 2013, por meio do Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do Domo Fundo de Investimento Imobiliário - FII, que se encontra registrado em 02 de julho de 2013 perante o 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, sob o n.º 1838679.</p> <p>A Oferta é destinada à aplicação de recursos por investidores em geral, exceto clubes de investimento, sendo admitidas: (i) conjuntamente, (a) pessoas físicas residentes ou domiciliadas no Brasil, e (b) pessoas jurídicas com sede no Brasil ou no exterior, cujas intenções específicas ou globais de investimento sejam iguais ou inferiores a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) ("<u>Investidor Não Institucional</u>"); e (ii) conjuntamente, fundos de investimento, carteiras administradas, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização, regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios, e companhias seguradoras, bem como (a) pessoas físicas residentes ou domiciliadas no Brasil, e (b) pessoas jurídicas com sede no Brasil ou no exterior, cujas intenções específicas ou globais de investimento excedam R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) ("<u>Investidor Institucional</u>"). Os Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta poderão manifestar sua intenção de investimento em Cotas do Fundo junto à Instituição Participante da Oferta de sua preferência. Os Investidores Institucionais interessados em participar da Oferta somente poderão se dirigir ao Coordenador Líder para manifestar sua intenção de investimento. A Oferta é composta por 175.000 (cento e setenta e cinco mil) Cotas, com valor unitário inicial de R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Liquidação (conforme adiante definido) ("<u>Valor Inicial de Emissão</u>"), perfazendo a Oferta o valor total de R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais). O valor mínimo de subscrição inicial em Cotas é de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por investidor. A fração mínima</p>

de 40% (quarenta por cento) das Cotas da Oferta será destinada a Investidores Não Institucionais, inclusive Investidores Não Institucionais que se declarem como Pessoas Vinculadas, nos termos do item 28 deste Pedido de Reserva, e cujo valor de investimento seja limitado a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) (“Oferta de Varejo”). No âmbito da Oferta de Varejo, os Investidores Não Institucionais, inclusive Investidores Não Institucionais qualificados como Pessoas Vinculadas, poderão celebrar Pedido de Reserva até o limite de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), não havendo limitação máxima de subscrição, ou aquisição no mercado secundário de Cotas do Fundo por qualquer Investidor.

O Fundo entrará em funcionamento somente se houver colocação da totalidade das Cotas da 1ª Emissão, sendo certo, portanto, que não há possibilidade de colocação parcial das Cotas objeto da Oferta. Assim, caso não seja colocada a totalidade das Cotas da Oferta até o final do período de distribuição, que terá duração de até 6 (seis) meses, contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição da Cotas da 1ª Emissão (“Período de Distribuição” e “Anúncio de Início”, respectivamente), os valores até então integralizados serão devolvidos aos investidores acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período, se houver, sem juros, correção monetária ou reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação desta condição, mediante crédito em conta.

As Cotas serão registradas para distribuição primária no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, sendo a negociação e a integralização de Cotas liquidada pela BM&FBOVESPA, que será também responsável pela custódia das Cotas, nos termos do prospecto preliminar da Oferta (“Prospecto”). As Cotas integralizadas serão registradas para negociação exclusivamente no mercado secundário de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, sendo certo que somente serão liberadas para negociação no mercado secundário após (i) a autorização da BM&FBOVESPA, (ii) a concessão do registro de funcionamento do Fundo pela CVM previsto no artigo 5º da Instrução CVM n.º 472, e (iii) a devida integralização pelos investidores. A este respeito, recomendamos a leitura dos Fatores de Risco previstos nos páginas 39 e seguintes do Prospecto, em especial o “Risco de baixa liquidez das Cotas do Fundo”.

Os termos utilizados neste Pedido de Reserva, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam definidos de outra forma neste Pedido de Reserva, terão os significados que lhes são atribuídos no Prospecto da Oferta.

**A OFERTA DE COTAS DO DOMO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII FOI MODIFICADA POR DETERMINAÇÃO DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM, NOS TERMOS DO ARTIGO 27 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400, TENDO EM VISTA A LIMITAÇÃO DE INVESTIMENTO EM R\$ 300.000,00 (TREZENTOS MIL REAIS) AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS, QUE PARTICIPAM DA OFERTA DE VAREJO, NOS TERMOS DEFINIDOS NO PROSPECTO DA OFERTA.**

**LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” (PÁGINAS 39 A 49 DO PROSPECTO).**

Termos iniciados em letras maiúsculas e não definidos neste Pedido de Reserva terão os mesmos significados a eles atribuídos no Prospecto e no Regulamento.

**INVESTIDOR**

1. Nome / Razão  denominação social		2. CPF/MF / CNPJ/MF	
3. Endereço			
4. Número	5. Complemento	6. Caixa postal	7. Bairro
8. CEP	9. Cidade	10. Estado	11. País
12. DDD/Telefone		13. Fax	14. E-mail
15. Banco		16. Agência	17. Conta corrente
18. Identidade/órgão emissor/UF (p/ Investidor Não Institucional)			19. Data de Nascimento (p/ Investidor Não Institucional)
20. Estado civil (p/ Investidor Não Institucional)		21. Nacionalidade (p/ Investidor Não Institucional)	
22. Nome, qualificação e cargo do procurador, se for o caso (anexar o pertinente instrumento de mandato)			

23. Data de constituição		24. Arquivamento dos atos constitutivos	
<b>VALOR DA RESERVA</b>			
25. Valor da reserva (R\$)			
<b>FORMAS DE PAGAMENTO</b>			
26. Forma de pagamento	N.º Banco	N.º Agência	N.º Conta corrente/N.º Conta investimento
<b>DADOS RELATIVOS À EVENTUAL DEVOLUÇÃO DO PAGAMENTO, PAGAMENTO DE AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO INTEGRAL DO VALOR INVESTIDO DE COTAS</b>			
27. Forma de pagamento	N.º Banco	N.º Agência	N.º Conta corrente/N.º Conta investimento
<b>DECLARAÇÃO OBRIGATÓRIA</b>			
28. O investidor declara:			
<input type="checkbox"/> ser (i) empregado do Administrador, (ii) acionista controlador ou administrador de Instituições Participantes da Oferta, (iii) vinculada à Oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii) anteriores, nos termos do Artigo 55 da Instrução CVM n.º 400 e conforme previsto no Prospecto (“ <u>Pessoa Vinculada</u> ”).			
OU			
<input type="checkbox"/> não ser Pessoa Vinculada.			
<b>CLÁUSULAS CONTRATUAIS</b>			
<p>1. Nos termos do presente Pedido de Reserva, o Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta, mediante recebimento dos recursos correspondentes, obrigam-se a, em nome do investidor, subscrever e integralizar, sujeito aos termos e condições deste Pedido de Reserva, Cotas em quantidade e valor a serem apurados nos termos deste Pedido de Reserva, limitado ao montante indicado no campo 25 acima.</p> <p>2. No contexto da Oferta, o preço de subscrição das Cotas, na Data de Liquidação para o investidor que celebrar Pedido de Reserva, corresponderá a R\$ 1.000,00 (um mil reais) por Cota subscrita. As Cotas do Fundo serão integralizadas na Data de Liquidação pelo Valor Inicial de Emissão acima mencionado, em moeda corrente nacional, conforme previsto no Regulamento, no Suplemento e de acordo com a quantidade de Cotas alocadas ao investidor.</p> <p>2.1. O valor das Cotas subscritas do Fundo deverá ser integralizado à vista pelo investidor, na Data de Liquidação, sempre pelo valor múltiplo do Preço de Integralização, para que não haja fração de Cotas, observada a quantidade de Cotas alocadas ao investidor (ajustada, se for o caso, pelos procedimentos de rateio aplicados em decorrência de excesso de demanda das Cotas da Oferta, descritos na página 27 do Prospecto da Oferta), mediante disponibilização de recursos, na forma do item 6 abaixo, até as 11:00 da Data de Liquidação, sem dedução de quaisquer comissões e despesas, de acordo com os procedimentos operacionais da BM&amp;FBOVESPA e conforme previsto no Regulamento e no Prospecto. Na Data de Liquidação de Cotas do Fundo, o Preço de Integralização será igual ao Valor Inicial de Emissão, ou seja, R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota.</p> <p>2.2. Caso o investidor não efetue a aplicação do valor integral das Cotas, nos termos previstos acima, o presente Pedido de Reserva poderá ser cancelado a critério do Administrador, mediante o envio de notificação neste sentido ao investidor.</p> <p>3. Somente poderão ser subscritas quantidades mínimas iniciais de Cotas correspondentes ao Valor Mínimo de Investimento, ou seja, R\$ 10.000,00 (dez mil), equivalente a 10 (dez) Cotas, não sendo admitidas Cotas fracionárias, ficando desde já ressalvado que se o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva válidos de investidores exceder o total de Cotas objeto da Oferta, o valor de investimento no Fundo por cada investidor poderá ser inferior ao valor mínimo acima referido.</p>			

3.1 No âmbito da Oferta de Varejo, os Investidores Não Institucionais, inclusive Investidores Não Institucionais qualificados como Pessoas Vinculadas, poderão celebrar Pedido de Reserva até o limite de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), não havendo limitação máxima de subscrição, ou aquisição no mercado secundário de Cotas do Fundo por qualquer Investidor.

4. Caso (a) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes das versões preliminar e definitiva do Prospecto que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento; (b) a Oferta seja suspensa, nos termos dos Artigos 19 e 20 da Instrução CVM n.º 400, observada a Seção “Suspensão e cancelamento da Oferta” do Prospecto (página 34); e/ou (c) a Oferta seja modificada, nos termos dos Artigos 25 a 27 da Instrução CVM n.º 400, observada a Seção “Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta” do Prospecto (página 34), o investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com a qual tenha realizado intenção de investimento (i) até as 16:00 horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data de disponibilização da versão definitiva do Prospecto, no caso da alínea (a) acima; e (ii) até as 16:00 horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicada por escrito a suspensão ou modificação da Oferta, no caso das alíneas (b) e (c) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data da respectiva revogação, mediante crédito em conta. Caso o investidor não informe, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva até a data e horário mencionados nesta cláusula, deverá efetuar o pagamento do Valor da Reserva (campo 25 acima), nos termos previstos abaixo.

5. Após o encerramento do Período de Reserva, a concessão do registro da Oferta pela CVM, a publicação do Anúncio de Início da Oferta e a disponibilização da versão definitiva do Prospecto, as Instituições Participantes da Oferta comunicarão ao investidor o resultado do rateio, se houver, a respectiva quantidade de Cotas a ele alocadas e inscritas do Fundo e o valor para integralização no Fundo, por meio do endereço eletrônico informado no campo 14 acima, ou, na sua ausência, do telefone/fax indicado nos campos 12 e 13 acima, ou por meio de correspondência a ser enviada ao endereço constante dos campos 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11 deste Pedido de Reserva, sendo o valor de pagamento limitado àquele indicado no campo 25 acima.

6. O investidor compromete-se desde já, em caráter irrevogável e irretratável, a integralizar em moeda corrente nacional, em uma única vez, as Cotas do Fundo. Caso o Investidor Não Institucional que seja pessoa física celebre Pedido de Reserva junto ao Coordenador Líder, a integralização das Cotas deverá ocorrer mediante débito incondicionado na sua conta corrente vinculada à conta de custódia aberta junto à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, em data a ser informada pelo Coordenador Líder. Caso o Investidor Não Institucional celebre Pedido de Reserva junto a qualquer Instituição Contratada, comprometer-se-á o Investidor Não Institucional, em caráter irrevogável e irretratável, a integralizar em moeda corrente nacional, em uma única vez, as Cotas do Fundo, mediante transferência eletrônica da conta corrente bancária ou conta de investimento aberta ou mantida pelo Investidor Não Institucional junto à Instituição Contratada com a qual celebrou Pedido de Reserva. O Investidor Institucional que celebre Pedido de Reserva exclusivamente com o Coordenador Líder comprometer-se-á, em caráter irrevogável e irretratável, a integralizar em moeda corrente nacional, em uma única vez, as Cotas do Fundo, mediante transferência eletrônica de sua conta corrente para a conta corrente do Fundo a ser indicada pelo Coordenador Líder. O débito em conta dos recursos necessários à integralização será efetivado na Data de Liquidação e, para este fim, o investidor desde já autoriza expressamente o débito automático incondicionado.

6.1 O investidor deverá integralizar, em moeda corrente nacional, a quantidade de Cotas inscritas correspondente ao valor da integralização até as 11:00 da Data de Liquidação, sem dedução de quaisquer comissões e despesas, devendo a BM&FBOVESPA reter as despesas necessárias e aplicáveis, conforme instruções fornecidas pelo Coordenador Líder, nos termos do Prospecto.

6.2 *Investidores Não Institucionais: entrega de recibo de Cotas e Cotas.* Caso (a) não seja colocada a totalidade das Cotas da Oferta durante o Período de Reserva e/ou (b) caso, na Data de Liquidação, ocorram falhas e/ou inadimplemento de Investidores, a Instituição Participante da Oferta que tenha recebido o pedido de reserva do Investidor Não Institucional entregará a este, desde que tenha realizado a integralização das Cotas objeto deste Pedido de Reserva, até as 16:00 horas da Data de Liquidação, por meio da BM&FBOVESPA, recibo de Cotas do Fundo correspondente à relação entre o valor constante deste

Pedido de Reserva e o Valor Inicial de Emissão por Cota, na Data de Liquidação, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas no Prospecto da Oferta (página 28 e seguintes), e a possibilidade de rateio descrito no Prospecto da Oferta (página 27), sendo que, caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas. Havendo a colocação da totalidade das Cotas da Oferta durante o Período de Reserva, sem falhas e/ou inadimplemento de Investidores na Data de Liquidação, as respectivas Cotas integralizadas serão entregues, por meio da BM&FBOVESPA, aos Investidores Não Institucionais.

**6.3 Investidores Institucionais: entrega de recibo de Cotas e Cotas.** Caso (a) não seja colocada a totalidade das Cotas da Oferta durante o Período de Reserva e/ou (b) caso, na Data de Liquidação, ocorram falhas e/ou inadimplemento de Investidores, o Coordenador Líder entregará ao Investidor Institucional que tenha realizado a integralização das Cotas objeto deste Pedido de Reserva, até as 16:00 horas da Data de Liquidação, recibo de Cotas do Fundo correspondente à relação entre o valor constante deste Pedido de Reserva e o Valor Inicial de Emissão por Cota, na Data de Liquidação, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas no Prospecto da Oferta (página 28 e seguintes), sendo que, caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas. Havendo a colocação da totalidade das Cotas da Oferta durante o Período de Reserva, sem falhas e/ou inadimplemento de Investidores na Data de Liquidação, as respectivas Cotas serão entregues pelo Coordenador Líder aos Investidores Institucionais.

7. A data de liquidação do presente Pedido de Reserva deverá ocorrer no 3º (terceiro) dia útil após o período de 5 (cinco) dias úteis no qual forem alocadas as Cotas ("Período de Alocação") e será informada ao investidor mediante publicação do Anúncio de Início ("Data de Liquidação").

7.1. Em caso de falha e/ou não pagamento de Cotas inscritas na Data de Liquidação ou caso não seja colocada a totalidade das Cotas da Oferta durante o Período de Reserva, o Coordenador Líder poderá aceitar novas inscrições de Cotas e definir uma segunda Data de Liquidação para os investidores que inscreverem Cotas após o Período de Reserva (conforme procedimento descrito na seção "*Distribuição após o Período de Reserva*", na página 30 do Prospecto), a ser informada mediante publicação de comunicado ao mercado ("Comunicado ao Mercado"), observado o prazo do Período de Distribuição.

8. Na hipótese de não conclusão da Oferta, inclusive em razão da não colocação de totalidade das Cotas da 1ª Emissão, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva comunicará o Administrador, para que este informe aos investidores, o cancelamento da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de aviso ao mercado. Nesse caso, os valores até então integralizados pelo investidor, nos termos do item 2 acima, serão devolvidos aos investidores acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período, se houver, sem juros, correção monetária ou reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data da comunicação do cancelamento da Oferta, mediante crédito em conta.

9. Ao inscrever Cotas do Fundo, o investidor deverá celebrar e assinar, por meio da pertinente Instituição Participante da Oferta, o respectivo boletim de inscrição, na forma do Anexo I ao presente Pedido de Reserva ("Boletim de Inscrição"), bem como do termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, na forma do Anexo II ("Termo de Adesão").

9.1. O investidor declara ter conhecimento dos termos e condições do Boletim de Inscrição, do Termo de Adesão e do Regulamento do Fundo, e nomeia, neste ato, em caráter irrevogável e irrevocabél, como seu único procurador para inscrição de Cotas da 1ª Emissão do Fundo, a Instituição Participante da Oferta que realizar a colocação das Cotas objeto do presente Pedido de Reserva (abaixo identificada), conferindo-lhe poderes para, isoladamente, formalizar, em nome e por conta do investidor, o Boletim de Inscrição de Cotas do Fundo e o Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo.

10. Em caso de descumprimento ou atraso no cumprimento de qualquer obrigação prevista no Pedido de Reserva e/ou no Boletim de Inscrição, o investidor será responsável por quaisquer perdas e danos que venha a causar ao Fundo e à Instituição Participante da Oferta a qual tenha manifestado sua ordem de investimento.

<p>10.1 O atraso no cumprimento da obrigação de integralizar as cotas ensejará ao Administrador o direito automático da cobrança de multa no importe de 10,0% (dez por cento) sobre o valor da integralização solicitada e não efetivada, bem como o de cobrar do subscritor perdas e danos em virtude de tal atraso e de suas consequências, além de ficar caracterizada a inadimplência do subscritor, automática e independentemente de qualquer outra formalidade ou comunicação.</p> <p>10.2 Na hipótese de qualquer investidor não efetuar, na Data de Liquidação, o depósito integral dos valores atribuídos a ele e/ou solicitados neste Pedido de Reserva, referido investidor será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Cotas, a critério exclusivo do Coordenador Líder, poderão ser transferidas para outro(s) investidor(es) e/ou subscritas por qualquer Instituição Participante da Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder.</p> <p>11. O investidor declara: (i) ter obtido uma cópia do Regulamento e do Prospecto, estando ciente e de acordo com seus termos e condições, bem como ter conhecimento da forma de obtê-los, inclusive, quanto ao Prospecto, por meio eletrônico na página da <i>internet</i> do Administrador/Coordenador Líder (<a href="http://www.caixa.gov.br">www.caixa.gov.br</a> → opção “Downloads” → item “Aplicação Financeira” → subitem “DOMO FII”), da BM&amp;FBOVESPA (<a href="http://www.bmfbovespa.com.br/NoticiasHome/Prospectos.aspx?idioma=pt-br">http://www.bmfbovespa.com.br/NoticiasHome/Prospectos.aspx?idioma=pt-br</a>) e da CVM (<a href="http://www.cvm.gov.br">www.cvm.gov.br</a> → Fundos de Investimento → Consulta Consolidada de Fundo); e (ii) ter conhecimento de que o período para formular o presente Pedido de Reserva é de 19 de junho de 2013 e 12 de julho de 2013, sendo que, para investidores classificados como Pessoas Vinculadas, o término ocorrerá em 03 de julho de 2013.</p> <p>12. Sem prejuízo das disposições contidas nos Artigos 20, 26 e 28 da Instrução CVM n.º 400, o presente Pedido de Reserva é irrevogável e irretirável, observados os termos e condições aqui dispostos.</p> <p>13. O presente Pedido de Reserva, em conjunto com o Anúncio de Início, constitui título executivo extrajudicial para todos os fins e efeitos de direito.</p> <p>14. Fica eleito o Foro da Justiça Federal, Seção Judiciária do Distrito Federal, como o único competente para dirimir as questões oriundas deste Pedido de Reserva, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.</p> <p>E, por assim estarem, justas e contratadas, firmam as partes o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e para um só efeito, na presença de 2 (duas) testemunhas que também o assinam.</p>	
<p>29 - DECLARO PARA TODOS OS FINS QUE ESTOU DE ACORDO COM AS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DEMAIS CONDIÇÕES EXPRESSAS NESTE PEDIDO DE RESERVA, BEM COMO QUE TENHO CONHECIMENTO DA FORMA DE OBTENÇÃO DO PROSPECTO, E, TENDO EFETIVAMENTE RECEBIDO UMA CÓPIA DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO, ESTOU CIENTE E DE ACORDO COM SEU INTEIRO TEOR.</p> <p>_____ LOCAL DATA</p> <p>_____ INVESTIDOR OU REPRESENTANTE LEGAL</p>	<p>30 - CARIMBO E ASSINATURA DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA:</p> <p>_____ LOCAL DATA</p> <p>_____ NOME EMPRESARIAL:</p> <p>_____ CNPJ/MF:</p>
<p>31. TESTEMUNHAS</p> <p>_____ NOME: CPF/MF:</p> <p>_____ NOME: CPF/MF:</p>	

Anexo I

Boletim de Subscrição de Cotas

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO  
DOMO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

Emissor: DOMO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII		CNPJ/MF: 17.374.696/0001-19
Número do Boletim de Subscrição: [●]	Código ISIN do ativo: BRDOMCCTF004	Data de subscrição: [●]

Administrador e Coordenador Líder: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL		CNPJ/MF: 00.360.305/0001-04
Endereço: Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar, CEP 01310-300	Cidade: São Paulo	UF: SP

Características da Primeira Emissão

Oferta pública, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, de cotas de classe única, nominativas e escriturais, da primeira emissão do **DOMO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Oferta”, “Instrução CVM n.º 400”, “Cotas”, “Fundo” e “Instrução CVM n.º 472”, respectivamente). A Oferta é destinada à aplicação de recursos por investidores em geral, exceto clubes de investimento, sendo admitidas: (i) conjuntamente, (a) pessoas físicas residentes ou domiciliadas no Brasil, e (b) pessoas jurídicas com sede no Brasil ou no exterior, cujas intenções específicas ou globais de investimento sejam iguais ou inferiores a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) (“Investidor Não Institucional”); e (ii) conjuntamente, fundos de investimento, carteiras administradas, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização, regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios, e companhias seguradoras, bem como (a) pessoas físicas residentes ou domiciliadas no Brasil, e (b) pessoas jurídicas com sede no Brasil ou no exterior, cujas intenções específicas ou globais de investimento excedam R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) (“Investidor Institucional”). Os Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta poderão manifestar sua intenção de investimento em Cotas do Fundo junto à Instituição Participante da Oferta de sua preferência. Os Investidores Institucionais interessados em participar da Oferta somente poderão se dirigir ao Coordenador Líder para manifestar sua intenção de investimento. A Oferta é composta por 175.000 (cento e setenta e cinco mil) Cotas, com valor unitário inicial de R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Liquidação (conforme adiante definida) (“Valor Inicial de Emissão”), perfazendo a Oferta o valor total de R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais). O valor mínimo de subscrição inicial em Cotas é de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por Investidor, equivalente a 10 (dez) Cotas; e não há limitação de subscrição, ou aquisição no mercado primário ou secundário, de Cotas por qualquer Investidor. O Fundo é administrado pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM n.º 3.241, de 04 de janeiro de 1995 com sede em Brasília, Distrito Federal, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04 (“Administrador”). A **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, acima qualificada, por meio de sua Vice-Presidência de Finanças e Mercado de Capitais, situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 2.300, 12º andar, será responsável por coordenar e liderar a Oferta de Cotas do Fundo em regime de melhores esforços (“Coordenador Líder”). A carteira do Fundo será gerida pela **CLARITAS ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 50, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.987.891/0001-00, sociedade autorizada pela CVM a prestar o serviço de gestão de carteira de valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 9.408, de 5 de julho de 2007 (“Gestor”). Os serviços de custódia dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo; tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários do Fundo; e escrituração de Cotas do Fundo serão prestados por **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, nº 500, bloco 13, grupo 205, CEP 22640-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91 (“Custodiante”). A Oferta poderá contar, ainda, com a participação de outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários e que estejam autorizadas, na data da respectiva adesão à Oferta, a operar em mercado de bolsa administrado pela **BM&FBOVESPA S.A.** - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“**BM&FBOVESPA**”), contratadas pelo Coordenador Líder para efetuar esforços de colocação das Cotas exclusivamente junto aos Investidores Não Institucionais (“**Instituições Contratadas**”) e, quando referidas em conjunto com o Coordenador Líder, as “**Instituições Participantes da Oferta**”). A liquidação das Cotas do Fundo objeto de Pedido de Reserva válido deverá ocorrer no 3º (terceiro) dia útil após o período de 5 (cinco) dias úteis no qual forem alocadas as Cotas (“**Período de Alocação**”) e será informada ao investidor que celebrou Pedido de Reserva durante o Período de Reserva mediante publicação de Anúncio de Início (“**Data de Liquidação**”). Em caso de falha e/ou não pagamento na primeira Data de Liquidação ou caso não seja colocada a totalidade das Cotas da Oferta durante o Período de Reserva, o Coordenador Líder poderá definir uma segunda Data de Liquidação para os investidores que manifestarem intenção de participar da Oferta após o Período de Reserva, mediante celebração deste Boletim de Subscrição exclusiva e diretamente junto ao Coordenador Líder. Nesta hipótese, a segunda Data de Liquidação deverá ocorrer no 3º (terceiro) dia útil após o segundo Período de Alocação e será informada aos investidores mediante publicação de comunicado ao mercado (“**Comunicado ao Mercado**”), observado o prazo do Período de Distribuição. O investidor compromete-se desde já, em caráter irrevogável e irretratável, a integralizar em moeda corrente nacional, em uma única vez, as Cotas do Fundo. Caso o Investidor Não Institucional que seja pessoa física celebre Pedido de Reserva junto ao Coordenador Líder, a integralização das Cotas deverá ocorrer mediante débito incondicionado na sua conta corrente vinculada à conta

de custódia aberta junto à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, em data a ser informada pelo Coordenador Líder. Caso o Investidor Não Institucional celebre Pedido de Reserva junto a qualquer Instituição Contratada, comprometer-se-á o Investidor Não Institucional, em caráter irrevogável e irretratável, a integralizar em moeda corrente nacional, em uma única vez, as Cotas do Fundo, mediante transferência eletrônica da conta corrente bancária ou conta de investimento aberta ou mantida pelo Investidor Não Institucional junto à Instituição Contratada com a qual celebrou Pedido de Reserva. O Investidor Institucional que celebrar Pedido de Reserva exclusivamente com o Coordenador Líder comprometer-se-á, em caráter irrevogável e irretratável, a integralizar em moeda corrente nacional, em uma única vez, as Cotas do Fundo, mediante transferência eletrônica de sua conta corrente para a conta corrente do Fundo a ser indicada pelo Coordenador Líder. O débito em conta dos recursos necessários à integralização será efetivado, na Data de Liquidação, pela Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor tenha celebrado o Pedido de Reserva, nos termos dos poderes outorgados pelo Investidor no Pedido de Reserva. Desta forma, até as 11:00 da primeira Data de Liquidação, (i) cada um dos Investidores Não Institucionais deverá realizar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, sem dedução de quaisquer comissões e despesas, do valor das Cotas por ele subscritas à respectiva Instituição Participante da Oferta junto a qual tenha realizado seu Pedido de Reserva, sob pena de, em não o fazendo, ter seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado, não havendo garantia de liquidação pela Instituição Participante da Oferta junto a qual tal reserva tenha sido realizada, sendo que a respectiva Instituição Participante da Oferta, na Data de Liquidação, transferirá os recursos depositados pelos Investidores Não Institucionais à Conta de Liquidação, devendo a BM&FBOVESPA reter as despesas necessárias e aplicáveis, conforme instruções fornecidas pelo Coordenador Líder; e (ii) cada Investidor Institucional deverá realizar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, sem dedução de quaisquer comissões e despesas, do valor das Cotas por ele subscritas para a conta do Fundo a ser indicada pelo Coordenador Líder, sob pena de, em não o fazendo, ter seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado, não havendo garantia de liquidação pelo Coordenador Líder. A liquidação financeira das Cotas do Fundo na primeira Data de Liquidação será realizada na BM&FBOVESPA, a ser informada no Anúncio de Início. Em caso de falha e/ou não pagamento na primeira Data de Liquidação ou caso não seja colocada a totalidade das Cotas da Oferta durante o Período de Reserva, a liquidação financeira das Cotas do Fundo subscritas após a primeira Data de Liquidação será realizada diretamente junto ao Coordenador Líder, em data a ser informada no Comunicado ao Mercado. As Cotas serão registradas para distribuição primária no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, sendo a negociação e a integralização de Cotas liquidada pela BM&FBOVESPA, que será também responsável pela custódia das Cotas. As Cotas integralizadas serão registradas para negociação exclusivamente no mercado secundário de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, sendo certo que as Cotas somente serão liberadas para negociação no mercado secundário após (i) a autorização da BM&FBOVESPA, (ii) a concessão do registro de funcionamento do Fundo pela CVM previsto no artigo 5º da Instrução CVM n.º 472, e (iii) a devida integralização pelos Investidores. A este respeito, recomendamos a leitura dos Fatores de Risco previstos nas páginas 39 e seguintes do prospecto do Fundo, em especial o “Risco de baixa liquidez das Cotas do Fundo”. Pelos serviços de administração e gestão de sua carteira, o Fundo pagará ao Administrador uma remuneração equivalente a 0,95% (noventa e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$30.000,00 (trinta mil reais), que será corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“Taxa de Administração”). A Taxa de Administração será calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e provisionada diariamente sobre o patrimônio líquido do Fundo, e será paga mensalmente pelo Fundo até o 5º (quinto) dia útil ao encerramento do mês subsequente ao mês em que os serviços foram prestados. Pelos serviços de custódia dos ativos do Fundo, escrituração de Cotas, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua Carteira, o Fundo pagará ao Custodiante uma remuneração equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, na forma definida no respectivo contrato de prestação de serviços celebrado entre o Custodiante e o Fundo. Para maiores informações com relação à Taxa de Administração, vide seção “Taxa de Administração e Taxa de Custódia” do prospecto do Fundo, à página 67. Ainda, caso o Empreendimento, e/ou os bens e direitos a ele relacionados, seja(m) alienado(s) pelo Fundo nos termos previstos em seu regulamento, será devida ao Gestor uma remuneração equivalente a 20% (vinte por cento) sobre quaisquer montantes pagos aos Cotistas resultantes de distribuições de rendimentos, de resultado e/ou de amortização de Cotas do Fundo que excederem em 100% (cem por cento) o valor integralizado pelos Cotistas no Fundo no âmbito da Oferta (“Capital Investido”), atualizado pelo IPCA/IBGE e acrescido de 10% (dez por cento) ao ano (“Hurdle”), no momento da distribuição que for realizada em decorrência da referida alienação do Empreendimento (“Taxa de Performance”). Para mais informações com relação à Taxa de Performance, vide seção “Taxa de Performance” do prospecto do Fundo, à página 68. Para fins de cálculo do Hurdle, na hipótese de extinção ou substituição do IPCA/IBGE, será aplicado automaticamente o índice que, por disposição legal ou regulamentar, vier a substituí-lo. Adicionalmente, na hipótese de destituição e/ou substituição sem Justa Causa do Gestor, o Fundo pagará ao Gestor destituído/substituído uma taxa de performance pro rata que será equivalente à Taxa de Performance que lhe seria devida caso o Empreendimento fosse alienado pelo Fundo à época da destituição sem Justa Causa, a qual será calculada com base nos mesmos critérios aplicáveis à Taxa de Performance (“Taxa de Performance Pro Rata”). Para fins de cálculo da Taxa de Performance Pro Rata, deverá ser realizada avaliação do Empreendimento com data-base no último dia útil anterior à data da destituição/substituição sem Justa Causa do Gestor, considerando o valor líquido que seria recebido pelo Fundo em eventual alienação do Empreendimento. O valor resultante da avaliação acima referida será considerado como o valor de venda do Empreendimento que seria distribuído aos Cotistas na data da destituição/substituição sem Justa Causa do Gestor, subtraídos os passivos e as obrigações do Fundo na referida data, de modo que será devida ao Gestor a Taxa de Performance Pro Rata equivalente a 20% (vinte por cento) sobre quaisquer montantes que seriam pagos aos Cotistas resultantes de distribuições de rendimentos, de resultado e/ou de amortização de Cotas do Fundo que excederem em 100% (cem por cento) o Capital Investido corrigido pelo Hurdle, até a data da destituição/substituição sem Justa Causa do Gestor. Para mais informações sobre as hipóteses de destituição sem Justa Causa do Gestor, a forma de avaliação do Empreendimento e a Taxa de Performance Pro Rata, vide seção “Taxa de Performance Pro Rata” do prospecto do Fundo, à página 69. Não será cobrada taxa de ingresso ou saída do Fundo.

O presente Boletim de Subscrição, em conjunto com o Anúncio de Início ou o Comunicado ao Mercado, constitui título executivo extrajudicial para todos os fins e efeitos de direito.

A Oferta foi registrada na CVM em [dia] de [mês] de [ano], sob o n.º [a], nos termos da Instrução CVM n.º 472 e da Instrução CVM n.º 400.

Os termos utilizados neste Boletim de Subscrição, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam definidos de outra forma neste Boletim de Subscrição, terão os significados que lhes são atribuídos no Prospecto da Oferta.

*“O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, bem como sobre as Cotas a serem distribuídas.”*

A OFERTA DE COTAS DO DOMO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII FOI MODIFICADA POR DETERMINAÇÃO DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM, NOS TERMOS DO ARTIGO 27 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400, TENDO EM VISTA A LIMITAÇÃO DE INVESTIMENTO EM R\$ 300.000,00 (TREZENTOS MIL REAIS) AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS, QUE PARTICIPAM DA OFERTA DE VAREJO, NOS TERMOS DEFINIDOS NO PROSPECTO DA OFERTA.

LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” (PÁGINAS 39 A 49 DO PROSPECTO).

**Identificação do subscritor**

Nome completo / Razão   denominação social: [●]			Telefone/Fax: [●]
Endereço: [●]	Complemento: [●]	CEP: [●]	Cidade/UF/Pais: [●]

**Informações do Investidor Não Institucional**

Nacionalidade: [●]	Data de nascimento: [●]	Estado civil: [●]	Profissão: [●]
Cédula de identidade: [●]	Órgão Emissor: [●]	CPF / CNPJ: [●]	E-mail: [●]

**Informações do Investidor Institucional**

Representantes legais: [●]		Telefone/Fax do representante legal: [●]	
Cédula de identidade do representante legal: [●]	Órgão Emissor: [●]	CPF do representante legal: [●]	E-mail do representante legal: [●]
Procurador (conforme aplicável): [●]			Telefone/Fax: [●]
Nacionalidade do procurador: [●]	Data de nascimento do procurador: [●]	Estado civil do procurador: [●]	Profissão do procurador: [●]
Cédula de identidade do procurador: [●]	Órgão emissor: [●]	CPF do procurador: [●]	E-mail do procurador: [●]

O investidor declara:

[ ] ser (i) empregado do Administrador, (ii) acionista controlador ou administrador de Instituições Participantes da Oferta, (iii) vinculada à Oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii) anteriores, nos termos do Artigo 55 da Instrução CVM n.º 400 e conforme previsto no Prospecto (“Pessoa Vinculada”).

OU

[ ] não ser Pessoa Vinculada.

**O INVESTIDOR É REPRESENTADO, NESTE ATO, PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA ABAIXO QUALIFICADA**

Razão/denominação social: [●]		CNPJ/MF: [●]		Telefone/Fax: [●]
Endereço: [●]	Complemento: [●]	CEP: [●]	Cidade/UF: [●]	
Representantes legais/procurador da Instituição Participante da Oferta (procuração anexa): [●]				Telefone/Fax: [●]
Cédula de identidade: [●]	Órgão Emissor: [●]	CPF/MF: [●]	E-mail: [●]	

**Dados da Subscrição e Integralização**

Preço unitário inicial de emissão das Cotas: R\$ 1.000,00 (mil reais)	Quantidade de Cotas subscritas, com base no preço unitário de emissão inicial: [●]	Preço total de integralização: [●]
--	---	---------------------------------------

**Forma de pagamento de integralização**

Forma de pagamento: [●]	Banco: [●]	Agência n.º: [●]	Conta n.º: [●]
----------------------------	---------------	---------------------	-------------------

O subscritor abaixo assinado declara, por meio da Instituição Participante da Oferta acima qualificada, para todos os fins legais e de direito, que: (i) está de acordo com os termos e condições expressos neste Boletim de Subscrição; (ii) recebeu exemplar atualizado do regulamento e do prospecto do Fundo, estando ciente e plenamente de acordo com todos os termos e condições dos referidos documentos, incluindo, sem limitação, com o objetivo e a política de investimento do Fundo, com a composição da carteira de investimentos do Fundo, com os fatores de risco aos quais o Fundo e seus cotistas estão sujeitos e com a Taxa de Administração, a Taxa de Custódia, a Taxa de Performance, a Taxa de Performance Pro Rata e os demais encargos do Fundo; (iii) está ciente do risco relativo à sua aplicação no Fundo e à possibilidade de ocorrência de variações no patrimônio líquido do Fundo, inclusive de perda, parcial ou total, do capital por ele investido; (iv) assinou termo de adesão ao regulamento e ciência de risco; (v) tem total ciência e adere, de forma irrevogável e irretratável, por meio deste Boletim de Subscrição, aos procedimentos de integralização das Cotas do Fundo, na Data da Integralização; (vi) tem total conhecimento de que a integralização das Cotas ora subscritas deverá ocorrer de acordo com os exatos termos e condições do regulamento e do prospecto do Fundo e do pedido de reserva, respondendo por quaisquer prejuízos que possa acarretar ao Fundo e à Instituição Participante da Oferta a qual tenha manifestado sua ordem de investimento, e estando sujeitos às penalidades previstas no pedido de reservas pelo descumprimento da obrigação ora assumida e (vii) está ciente que este Fundo não permite resgate de cotas.

<p>Declaramos haver recebido do subscritor, por meio da Instituição Participante da Oferta acima qualificada, 3 (três) vias deste Boletim de Subscrição.</p> <p style="text-align: center;">[Cidade], [●] de [●] de [●].</p> <hr style="width: 50%; margin: auto;"/> <p style="text-align: center;"><b>CAIXA ECONÔMICA FEDERAL</b> Administrador</p>	<p>Declaro, para todos os fins legais e de direito, que estou de acordo com as condições expressas neste Boletim de Subscrição, além de ter recebido um exemplar atualizado do regulamento e do prospecto do Domo Fundo de Investimento Imobiliário - FII, tendo assinado termo de adesão ao regulamento e ciência de risco do Fundo.</p> <p style="text-align: center;">[●], [●] de [●] de [●].</p> <hr style="width: 50%; margin: auto;"/> <p style="text-align: center;"><b>INVESTIDOR</b> por procuração [NOME DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA]</p>
--	---

Os Investidores ou potenciais Investidores poderão ter acesso à versão eletrônica do prospecto do Fundo e da Oferta nos seguintes endereços eletrônicos:  
**Administrador / Coordenador Líder:** [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br) → opção “Downloads” → item “Aplicação Financeira” → subitem “FII DOMO”  
**Instituições Contratadas:** [●]  
**CVM:** [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) -> Fundos de Investimento → Consulta Consolidada de Fundo  
**BM&FBOVESPA** S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros:  
<http://www.bmfbovespa.com.br/NoticiasHome/Prospectos.aspx?idioma=pt-br>

Anexo II

Termo de Adesão ao Regulamento e ciência de risco do Fundo

TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO DO  
DOMO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Identificação do Investidor:

Nome completo / Razão denominação social: [●]			Telefone/Fax: [●]
Endereço: [●]	Complement o: [●]	CEP: [●]	Cidade/UF/País: [●]

Informações do Investidor Não Institucional

Nacionalidade: [●]	Data de nascimento: [●]	Estado civil: [●]	Profissão: [●]
Cédula de identidade: [●]	Órgão Emissor: [●]	CPF / CNPJ: [●]	E-mail: [●]

Informações do Investidor Institucional

Representantes legais: [●]	Telefone/Fax do representante legal: [●]		
Cédula de identidade do representante legal: [●]	Órgão Emissor: [●]	CPF do representante legal: [●]	E-mail do representante legal: [●]
Procurador (conforme aplicável): [●]			Telefone/Fax: [●]
Nacionalidade do procurador: [●]	Data de nascimento do procurador: [●]	Estado civil do procurador: [●]	Profissão do procurador: [●]
Cédula de identidade do procurador: [●]	Órgão emissor: [●]	CPF do procurador: [●]	E-mail do procurador: [●]

O INVESTIDOR É REPRESENTADO, NESTE ATO, PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA ABAIXO QUALIFICADA

Razão/denominação social: [●]	CNPJ/MF: [●]		Telefone/Fax: [●]
Endereço: [●]	Complement o: [●]	CEP: [●]	Cidade/UF: [●]
Representantes legais/procurador da Instituição Participante da Oferta (procuração anexa): [●]			Telefone/Fax: [●]
Cédula de identidade: [●]	Órgão Emissor: [●]	CPF/MF: [●]	E-mail: [●]

O investidor, acima qualificado, (“Investidor”) do **DOMO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 17.374.696/0001-19 (“Fundo”), constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento (“Regulamento”), pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM n.º 472”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, administrado pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto n.º 7.973, de 28 de março de 2013, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório n.º 3.241, de 04 de janeiro de 1995, com sede em Brasília, Distrito Federal, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 2.300, 11.º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04 (“Administrador”), vem pelo presente Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco (“Termo de Adesão”):

- I. Declarar que:
- a) Recebeu, leu e compreendeu este Termo de Adesão, a versão vigente do Regulamento e a versão definitiva/preliminar do prospecto da oferta pública das cotas (“Prospecto”, “Oferta” e “Cota”, respectivamente), devidamente atualizada, estando ciente e concordando integralmente com todos os seus termos e condições, razão pela qual formaliza aqui a sua adesão ao Regulamento, em caráter irrevogável e irretratável, sem quaisquer restrições;
  - b) Fez sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre o Fundo e, considerando sua situação financeira e seus objetivos de investimento, tomou a decisão de prosseguir com o investimento nas Cotas;
  - c) Tem conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos relacionados ao investimento nas Cotas e que é capaz de assumir tais riscos;
  - d) Teve amplo acesso às informações que julga necessárias e suficientes para a decisão de investimento, notadamente aquelas fornecidas no Prospecto;
  - e) O investimento nas Cotas é adequado à sua situação financeira, ao seu nível de sofisticação, ao seu perfil de risco e à sua estratégia de investimento;
  - f) Obriga-se a manter sua documentação atualizada, de acordo com as regras vigentes, estando ciente de que o Administrador não poderá realizar o pagamento de amortizações das Cotas do Fundo de sua titularidade em caso de omissão ou irregularidade nessa documentação;
  - g) Tem pleno conhecimento das disposições da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, e legislação complementar, estando ciente de que as aplicações em cotas de fundos de investimento estão sujeitas a controle do Banco Central do Brasil e da CVM, que podem solicitar informações sobre as movimentações de recursos realizadas pelos cotistas de fundos de investimento;
  - h) Os recursos que serão utilizados na integralização de suas Cotas não serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro, conforme acima referida;
  - i) Está ciente que para os investidores que realizarem subscrições junto ao Coordenador Líder, as Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, mediante débito incondicionado na conta corrente de titularidade do subscritor na Caixa Econômica Federal, a qualquer momento, em uma única vez, no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da publicação do Anúncio de Início. Para os investidores que realizarem subscrições junto ao Coordenador Contratado, as Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica para a conta corrente de titularidade do Fundo em data a ser informada pelo Coordenador Contratado, a qualquer momento, em uma única vez, no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da publicação do Anúncio de Início; e
  - j) Obriga-se a prestar ao Administrador quaisquer informações adicionais consideradas relevantes para justificar as movimentações financeiras por ele solicitadas.

- II. Declarar que está de acordo e ciente:
- a) do objetivo e da política de investimento adotada pelo Fundo;
  - b) da futura composição da Carteira;
  - c) dos valores de responsabilidade do Administrador e daqueles a serem pagos a título de encargos do Fundo, nos termos do Regulamento, incluindo, mas não se limitando, à Taxa de Administração, Taxa de Custódia, Taxa de Performance, Taxa de Performance Pro Rata e aos demais encargos do Fundo;
  - d) dos fatores de risco envolvidos no investimento em Cotas;
  - e) do risco relativo à sua aplicação no Fundo e à possibilidade de ocorrência de variações no patrimônio líquido do Fundo, inclusive de perda, parcial ou total do capital investido, podendo resultar na necessidade de aportes adicionais de recursos ao Fundo, estando, desta forma, todos os termos, condições e características do Fundo de acordo com o perfil de risco e investimento pretendidos;
  - f) DE QUE O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE DE SUAS COTAS;
  - g) de que o cotista do Fundo, nos termos da legislação aplicável, (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre ativos integrantes do patrimônio do Fundo, e (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa ao Empreendimento e Ativos de Liquidez detidos pelo Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever;
  - h) de que os investimentos do Fundo não representam depósitos bancários e não possuem garantias do Administrador, da instituição coordenadora líder da Oferta, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e conseqüentemente, aos quais os cotistas do Fundo também poderão estar sujeitos;
  - i) de que, não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que 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 o cotista do Fundo. O Administrador, o Gestor ou qualquer dos seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com eles submetidas a controle comum, em hipótese alguma, serão responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da Carteira, pela solvência das contrapartes, pela inexistência ou baixa liquidez de um mercado secundário dos ativos financeiros integrantes da Carteira ou por eventuais prejuízos incorridos pelos cotistas do Fundo quando da amortização ou resgate de Cotas, nos termos do Regulamento;
  - j) de que a existência de rentabilidade/*performance* do Fundo no passado não constitui garantia de rentabilidade/*performance* futura;
  - k) de que a existência de rentabilidade de outros fundos de investimento imobiliários não representa garantia de resultados futuros do Fundo;
  - l) de que todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão publicados no jornal Valor Econômico, de modo a garantir aos cotistas do Fundo e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas;
  - m) de que as Cotas serão registradas para distribuição primária no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“BM&FBOVESPA”), sendo a negociação e a integralização de Cotas liquidada pela BM&FBOVESPA, que será também responsável pela custódia das Cotas;

- n) de que as Cotas integralizadas serão registradas para negociação exclusivamente no mercado secundário de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, sendo certo que somente serão liberadas para negociação no mercado secundário após (i) a autorização da BM&FBOVESPA, (ii) a concessão pela CVM do registro de funcionamento do Fundo previsto no Artigo 5º da Instrução CVM n.º 472, e (iii) a devida integralização pelos investidores. A este respeito, recomendamos a leitura dos fatores de risco, em especial o “Risco de baixa liquidez das Cotas do Fundo”, nas páginas 39 e seguintes do Prospecto;
- o) de que os cotistas do Fundo não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes; e
- p) de que as Cotas não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial.

III. Informar, ademais, que todas as comunicações a lhe serem enviadas pelo Administrador deverão ser encaminhadas para o seu *e-mail* indicado no preâmbulo deste Termo de Adesão, estando de acordo com tal método de comunicação e comprometendo-se a informar ao Administrador qualquer alteração com relação a este *e-mail* e/ou a pessoa de contato.

IV. Responsabilizar-se pela veracidade das declarações aqui prestadas, bem como por ressarcir o Administrador de quaisquer prejuízos (incluindo perdas e danos) decorrentes de eventual falsidade, inexatidão ou imprecisão das referidas declarações.

Os termos iniciados em letras maiúsculas não expressamente definidos neste documento têm os significados a eles atribuídos no Prospecto e/ou Regulamento.

[LOCAL], [DATA].

---

**[NOME DO INVESTIDOR]**  
por procuração **[NOME DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA]**  
*Investidor*

Por:	Por:
Cargo:	Cargo:

**ANEXO VII**

---

Declaração do Administrador, nos Termos da Instrução CVM Nº 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO**

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de Empresa Pública, regendo-se pelo Estatuto aprovado pelo Decreto nº 6.473, de 5 de junho de 2008, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede em Brasília, Distrito Federal, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, na qualidade de instituição administradora do **DOMO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** ("Fundo"), vem, nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declarar que (i) os documentos referentes ao registro do Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (ii) o prospecto de distribuição pública da primeira emissão de cotas do Fundo ("Prospecto" e "Oferta", respectivamente) contém as informações relevantes e necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, bem como do objetivo, política de investimento e composição da carteira de investimentos do Fundo, dos riscos associados aos investimentos no Fundo e das partes envolvidas com o Fundo e com a Oferta, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; (iii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta; e (iv) atesta que as informações contidas no Prospecto do Fundo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes.

São Paulo, 22 de março de 2013.



---

Marcos Roberto Vasconcelos

Vice-Presidente de Gestão de Ativos de Terceiros

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO VIII**

---

Declaração do Coordenador Líder, nos Termos da Instrução CVM Nº 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO**

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de Empresa Pública, regendo-se pelo Estatuto aprovado pelo Decreto nº 6.473, de 5 de junho de 2008, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede em Brasília, Distrito Federal, por meio de sua Vice-Presidência de Finanças e Mercado de Capitais, domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.300, 12º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, na qualidade de instituição líder da distribuição pública da primeira emissão de cotas do **DOMO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** ("Oferta" e "Fundo", respectivamente), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, declarar que (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, para assegurar (a) que as informações prestadas pelo Administrador 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 o período de realização da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e que venham a integrar o prospecto da Oferta, serão suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) o prospecto da Oferta contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, bem como do objetivo, política de investimento e composição da carteira de investimentos do Fundo, dos riscos associados aos investimentos no Fundo e das partes envolvidas com o Fundo e com a Oferta, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor.

São Paulo, 03 de maio de 2013.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

MÁRCIO PERCIVAL ALVES PRITO  
Vice-Presidente  
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO IX**

---

Laudo de Avaliação e Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



---

## Laudo de Avaliação

ELABORADO PARA CLARITAS

JANEIRO DE 2013

LAUDO 2.402/12

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## ÍNDICE

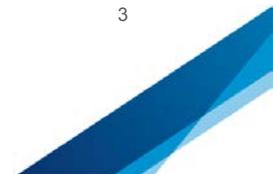
<b>1 INTRODUÇÃO</b> .....	<b>4</b>
1.1 Solicitante.....	4
1.2 Objeto.....	4
1.3 Área de Terreno:.....	4
1.4 Área Construída (Projeto):.....	4
1.5 Data de Referência.....	4
1.6 Objeto de avaliação.....	4
1.7 Objetivo da Avaliação.....	4
<b>2 Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes</b> .....	<b>5</b>
<b>3 Caracterização da Região</b> .....	<b>7</b>
3.1 Aspectos da Localização.....	7
3.2 Equipamentos Urbanos e Comunitários.....	8
3.3 Atividades Existentes no Entorno.....	8
3.4 Descrição do Entorno.....	8
<b>4 Caracterização da Propriedade</b> .....	<b>9</b>
4.1 Terreno.....	9
4.2 Zoneamento.....	9
4.3 Construções.....	10
4.4 Descrição das instalações técnicas.....	12
4.5 Relatório Fotográfico.....	13
4.6 Diagnóstico do Mercado.....	18
<b>5 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL</b> .....	<b>23</b>
5.1 Referências Normativas.....	23
5.2 Valor do Projeto – Fluxo de Caixa Descontado.....	23
5.2.1 Método Adotado.....	23
5.2.2 Premissas.....	23
5.3 Valor de Mercado.....	27
5.3.1 Análise de Sensibilidade.....	27

2





<b>6 ESTUDO DE VIABILIDADE .....</b>	<b>28</b>
6.1 Introdução .....	28
6.2 Premissas.....	28
6.2.1 Resultado Líquido Operacional.....	28
6.2.2 Valor da Oferta .....	28
6.2.3 Aquisição do Ativo .....	29
6.2.4 Custos de Estruturação.....	29
6.2.5 Despesas Recorrentes do FII .....	29
6.2.6 Simulação de Venda Líquida .....	30
6.2.7 Inflação.....	30
6.2.8 Viabilidade.....	30
<b>7 ENCERRAMENTO .....</b>	<b>33</b>



## 1 INTRODUÇÃO

### 1.1 Solicitante

CLARITAS

### 1.2 Objeto

Endereço:

Rua José Versolato, 111

Centro

São Bernardo do Campo/SP



### 1.3 Área de Terreno:

23.629,64 m<sup>2</sup> (matrícula)

9.518,82 m<sup>2</sup> (área proporcional)

### 1.4 Área Construída (Projeto):

48.326,11 m<sup>2</sup> (matrícula)

30.600,60 m<sup>2</sup> (área privativa)

### 1.5 Data de Referência

Dezembro de 2012

### 1.6 Objeto de avaliação

Edifício Comercial

### 1.7 Objetivo da Avaliação

Valor de Mercado

---

Valor de Mercado

**R\$ 163.500.000,00**

*(Cento e sessenta e três milhões e quinhentos mil reais)*

---

Dezembro de 2012

4



## 2 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A data-base desse relatório é Dezembro de 2012, portanto os valores e considerações refletem as características do imóvel e a situação de mercado nesse momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis.

Esse trabalho foi baseado única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pela CLARITAS, considerando como verdadeiros, confiáveis e precisos, portanto a COLLIERS não aceitará a imputação de qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionado às informações fornecidas. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, ou outro tipo de verificação, acerca dos dados fornecidos pelo CLARITAS.

Adicionalmente, a CLARITAS entende que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no Relatório.

As recomendações e/ou conclusões constantes do relatório são aplicáveis apenas para fatos e circunstâncias específicas à nós apresentadas pelo cliente e serão utilizados somente para o propósito aqui mencionado.

A COLLIERS não será responsável por atualizar ou suplementar qualquer informação contida no Relatório, salvo expressa solicitação da CLARITAS, e mediante pagamento de FEE adicional.

O relatório foi elaborado com base em dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de boa-fé.

O imóvel foi avaliado na suposição que esteja livre e desembaraçados de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que as medidas do terreno e de construção, bem como, seu respectivos títulos estejam corretos e devidamente registrados no Registro de Imóveis.

A COLLIERS não assume responsabilidade sobre aspecto legal e técnico do imóvel ou a ele referentes, ainda que fornecidos pelo cliente, excluindo-se as responsabilidades inerentes ao exercício de sua função para o escopo contratado.

A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas e outros, por não integrarem o escopo dos serviços ora contratados.

A COLLIERS não efetuou medições de campo para realização deste relatório.

A COLLIERS não fez consulta junto aos órgãos públicos de âmbito municipal, estadual, federal, autarquias, entre outros, no que tange a situação legal e/ou fiscal do imóvel.

Os valores estão fixados em moeda nacional corrente, ou seja, Real (R\$) e são válidos para a data base.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



As informações financeiras projetadas utilizadas em nosso trabalho, baseados em circunstâncias correntes, e são tratadas como as condições mais prováveis de que se realizem. É possível que alguns eventos e circunstâncias não ocorram conforme o esperado. Portanto, os resultados atuais durante o período de projeção serão quase sempre diferentes daqueles evidenciados no futuro e tais diferenças podem vir a ser substanciais. Como nossa conclusão está baseada em projeções, nós não expressamos opinião sobre a possibilidade de ocorrências destas estimativas.

Deve ser salientado que parte da informação é prospectiva, assim ostenta incerteza inerente aos dados estimados. Os números realizados podem diferir, eventualmente, de forma significativa, a partir da informação utilizada na projeção.

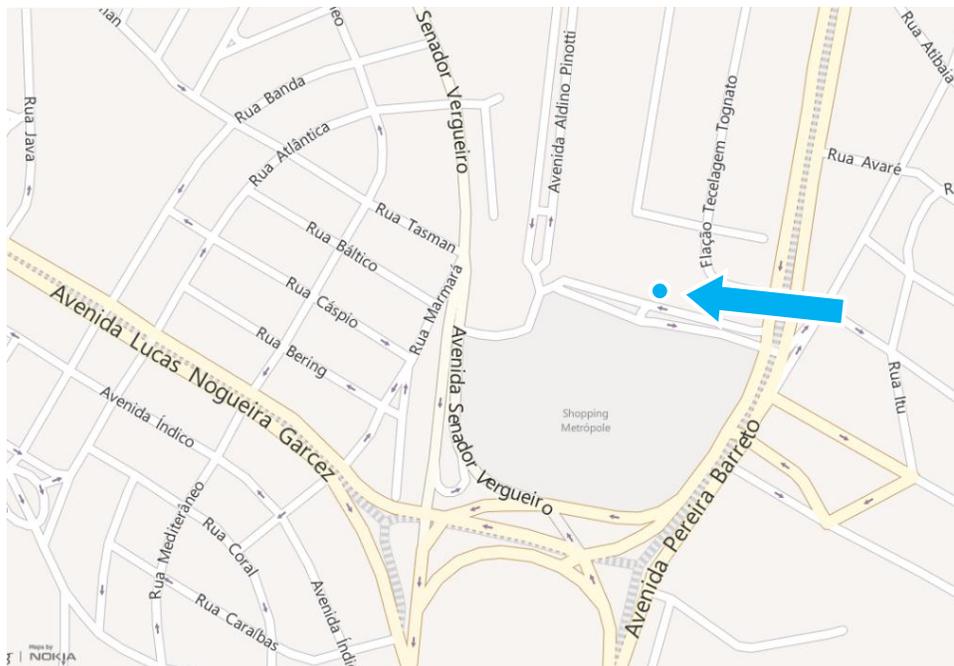
Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.



### 3 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

#### 3.1 Aspectos da Localização

Endereço	Rua José Versolato, 111
Bairro	Centro
Município/Estado	São Bernardo do Campo/SP
Densidade da Ocupação	Média
Padrão Econômico	Médio-Alto
Valorização Imobiliária	Em valorização
Vocação	Comercial e Residencial
Acessibilidade	Muito Boa
Intensidade de Tráfego	Moderada



Mapa 1 Localização do Empreendimento



### 3.2 Equipamentos Urbanos e Comunitários

#### Melhoramentos

Rede de Água:	Existente
Coleta de Lixo:	Existente
Energia Elétrica:	Existente
Esgoto Pluvial:	Existente
Esgoto Sanitário:	Existente
Arborização:	Existente
Iluminação Pública:	Existente
Pavimentação:	Existente
Telefone:	Existente

### 3.3 Atividades Existentes no Entorno

#### Serviços

Comércio:	Em até 50 m
Escola:	Em até de 500 m
Serviços Médicos:	Acima de 500 m
Recreação de Lazer:	Em até 100 m
Correio:	Acima de 1 km
Agências Bancárias:	Até de 100 m
Transporte:	Em até 50 m

### 3.4 Descrição do Entorno

Situado na região central de São Bernardo do Campo, em frente ao Shopping MetrÓpole e ao lado da Avenida Brigadeiro Faria Lima, local de concentração de diversos serviços públicos e comerciais. A região é o principal vetor de crescimento do município e encontra-se em fase de desenvolvimento, impulsionado por grandes números de lançamentos residenciais e comerciais, especialmente na Av. Senador Vergueiro.



## 4 CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

### 4.1 Terreno

Segundo informações fornecidas pelo solicitante o terreno mede uma área total de 23.629,64 m<sup>2</sup>, sob o número de matrícula 111.006, com 9.518,82 m<sup>2</sup> de área proporcional para a torre A, com acesso direto pela Rua José Versolato e Avenida Aldino Pinotti.

### 4.2 Zoneamento

Pertencente ao município de São Bernardo do Campo, o imóvel situa-se em zoneamento de uso diversificado - ZUD 1 onde as condições de uso não residenciais permitem o grupo de atividades comerciais de abastecimento e varejo diversificado, serviços diversos como administrativos, financeiros esportivos e leve atividade industrial.



Mapa 2 Zoneamento

Entre as classificações de interesse estratégico, o imóvel situa-se na zona especial denominada “quadra” onde o uso misto é permitido de acordo com as especificações construtivas de impacto urbanístico.





A presente avaliação destina-se à definição do valor de mercado com o seguinte quadro de áreas.

Pavimento	Área Locável (m <sup>2</sup> )
3º sobressolo	975,66 m <sup>2</sup>
4º sobressolo	975,66 m <sup>2</sup>
5º sobressolo	1.302,24 m <sup>2</sup>
6º pavimento	1.302,24 m <sup>2</sup>
7º e 8º pavimento	2.604,48 m <sup>2</sup>
9º e 10º pavimento	2.604,48 m <sup>2</sup>
11º e 12º pavimento	2.604,48 m <sup>2</sup>
13º e 14º pavimento	2.604,48 m <sup>2</sup>
15º e 16º pavimento	2.604,48 m <sup>2</sup>
17º e 18º pavimento	2.604,48 m <sup>2</sup>
19º e 20º pavimento	2.604,48 m <sup>2</sup>
21º e 22º pavimento	2.604,48 m <sup>2</sup>
23º e 24º pavimento	2.604,48 m <sup>2</sup>
25º e 26º pavimento	2.604,48 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>30.600,60 m<sup>2</sup></b>

O 3º e 4º sobressolo possuem 30 vagas cada. Do 5º ao 26º pavimento existem 40 vagas por pavimento. Além disso, existem 10 vagas rotativas, totalizando 950 vagas.





#### 4.4 Descrição das instalações técnicas

Estruturado em concreto armado com lajes vigas e pilares em sua formação e com acabamento externo e fachada revestida em massa texturizada com frisos e pele de vidro, conforme projeto arquitetônico, a torre conta com 21 pavimentos tipo padrão de área privativa, além dos sobressolos de estacionamento, térreo com recepção e mezanino com a administração, salas de reunião, sanitários e acesso de elevador e escada.

Conta com a instalação de 11 elevadores, dos quais 1 é direcionado para emergências. No átrio social, 4 elevadores são direcionados exclusivamente para acesso aos sobre solos.

Sistema de combate a incêndio com *sprinklers*, detectores de fumaça, extintores e saídas de emergência e rotas de escape em todos os pavimentos da torre com iluminação emergencial conforme projeto aprovado pelo corpo de bombeiros.

Conta com um gerador de energia para atender o elevador de emergência e as áreas pressurizadas e sistema de segurança em caso de falta de energia.

Com infraestrutura para instalação de ar condicionado no modelo VRV (Volume de Refrigerante Variável) em cada unidade, as conexões da rede frigorígena horizontal na parte interna da área privativa, bem como a condensadoras e respectivas conexões, ficam sob responsabilidade do proprietário/inquilino. Valendo o mesmo molde para as áreas privativas as solicitações de ligamento para água, energia, telefonia e esgoto, sendo entregues as infraestruturas de abastecimento e drenagem com pontos em cada pavimento da torre.



#### 4.5 Relatório Fotográfico



Foto 2 Ocupação no entorno Rua João Versolato – imóvel à esquerda



Foto 3 Vista frontal da torre

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



Foto 4 Térreo - lobby



Foto 5 Mezanino





Foto 6 Hall dos elevadores



Foto 7 Sala padrão com piso elevado





Foto 8 Estacionamento – vista aérea



Foto 9 Heliponto

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



Foto 10 Acessos estacionamento



Foto 11 Acesso pedestres





#### 4.6 Diagnóstico do Mercado

A cidade de São Bernardo do Campo é conhecida pela alta concentração industrial, em particular do setor automobilístico. Com a inauguração das fábricas da Volkswagen, Mercedes, Ford, Scania e Toyota nas décadas de 50 e 60, a cidade passou por um crescimento populacional intenso, tendo a sua população multiplicada em quase 10 vezes.

Nos anos 90 o ciclo econômico local entrou em uma nova fase. Com a economia nacional crescendo, aumentou a pressão para a expansão do setor industrial da região. Por outro lado, fatores como a consolidação urbana, valorização imobiliária, impostos elevados e desvantagens logísticas começaram a limitar o crescimento de indústrias em algumas regiões, como a capital de São Paulo. Com isso empresas industriais veem procurando novas localizações com vantagens competitivas, como o eixo rodoviário São Paulo – Campinas e a região do ABC.

Outro ponto é que com o crescimento econômico da capital paulista a região do ABC (Santo André, São Bernardo do Campo e São Caetano) tornou-se alternativa para a população de São Paulo o que se reflete na crescente demanda por empreendimentos residenciais nos municípios da região, tal processo é conhecido como suburbanização.

Assim, a cidade está passando por uma transformação profunda com uma vocação urbana crescente. Os setores de comércio e serviços ganham mais peso a cada ano como ilustra a evolução do PIB por setor no gráfico abaixo.

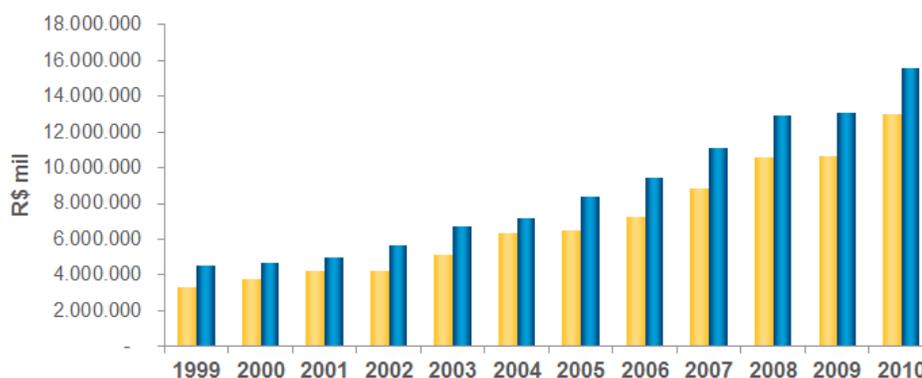


Gráfico 1 Evolução do PIB por setor no município de São Bernardo do Campo/SP<sup>1</sup>

<sup>1</sup> IBGE



Comparando com as demais cidades adjacentes a São Paulo, observa-se que São Bernardo do Campo apresenta grau de desenvolvimento parecido no setor de comércio e serviços com a tendência de aumento.

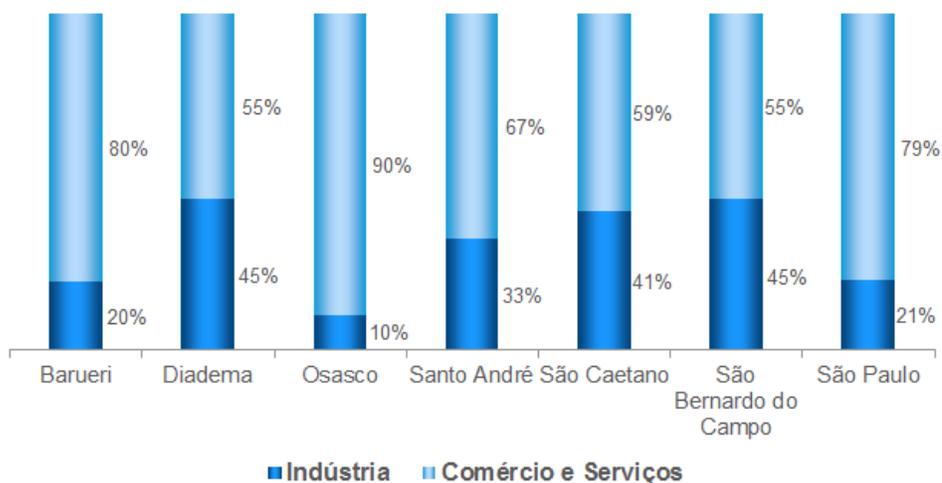


Gráfico 2 Participação dos setores econômicos na composição do PIB municipal<sup>2</sup>

Recentemente a prefeitura de São Bernardo do Campo lançou um plano de governo com estratégias para melhorar o desempenho econômico da cidade. Além da tentativa de renovar e manter as indústrias já presentes, o plano prevê ações direcionadas de estímulo ao setor de serviços e comércio como seguintes:

- Criação de programa de estímulo à inovação e ao desenvolvimento tecnológico, com especial apoio a pequenas e médias empresas e sua relação com as universidades.
- Implantação de um Centro de Convenções, para a promoção promovendo o turismo de negócios na cidade.<sup>3</sup>

Com as iniciativas tomadas pela prefeitura, São Bernardo renovou e fortaleceu sua posição como polo industrial. Efeito de tal, renovação pode ser visto na geração de empregos indiretos, em particular no setor de comércio e serviços, e no crescimento do poder aquisitivo

<sup>2</sup> Dados Geofusion, Apresentação Colliers International; PIB oriundo do setor agropecuário e de impostos foram desconsiderados

<sup>3</sup> Prefeitura de São Bernardo do Campo, [www.saobernardo.sp.gov.br](http://www.saobernardo.sp.gov.br) (acesso: 30/1/2013)

da população. Hoje, segundo dados do IBGE, São Bernardo do Campo possui o quinto maior PIB de São Paulo.

Com a descoberta do pré-sal no Atlântico da Baixada Santista o mercado imobiliário da região iniciou um ciclo de valorização. Estrategicamente localizado entre a capital paulista e Santos, toda região de ABC vive um momento de expansão imobiliária. Os municípios de ABC estão na lista das 10 cidades da região metropolitana de São Paulo que receberam mais lançamentos no passado. Por outro lado, a Baixada Santista não possui mais espaço para receber novos empreendimentos. Além das limitações em termos fisiogeográficos, o desenvolvimento urbano, marcado pela densidade das construções existentes, está restrito pela escassez de terrenos. Empresas voltadas à exploração do pré-sal terão grandes dificuldades em encontrar espaços adequados em termos de tamanho e infraestrutura predial na Baixada Santista. Esta observação se refere principalmente à cidade de Santos que tem maior sinergia para esse setor devido às instalações do porto e vocação urbana.

Ao mesmo tempo, o mercado de escritórios de São Paulo também está enfrentando uma situação desfavorável na visão dos ocupantes. Com a entrega do novo estoque projetado para 2013 o aquecimento do mercado corporativo deva diminuir. Porém, o valor por m<sup>2</sup> continua alto em muitas regiões. O valor pedido médio por m<sup>2</sup> para locação no 4º trimestre de 2012 foi de R\$ 125,50/m<sup>2</sup> para edifícios das classes A e A+ na cidade de São Paulo.

Além disso, agentes do mercado imobiliário estão observando um fluxo considerável de pessoas saindo da capital em busca de imóveis residenciais financeiramente mais acessíveis. Isso aumenta a demanda por serviços e comércio e conseqüentemente a demanda por escritórios. Adicionalmente observa-se uma tendência das empresas em mudar para regiões onde haja maior oferta de funcionários como forma de reduzir custos. Sucessivamente empresas maiores possam seguir para região onde muitos funcionários moram.

O cenário desenhado acima para o mercado imobiliário reflete-se na atividade construtiva da região. Além de vários lançamentos de conjuntos menores voltados a profissionais liberais e empresas de pequeno porte, observa-se número crescente de incorporações corporativas. Entretanto, a maioria dos empreendimentos está prevista para ser entregue entre 2014 e 2016.

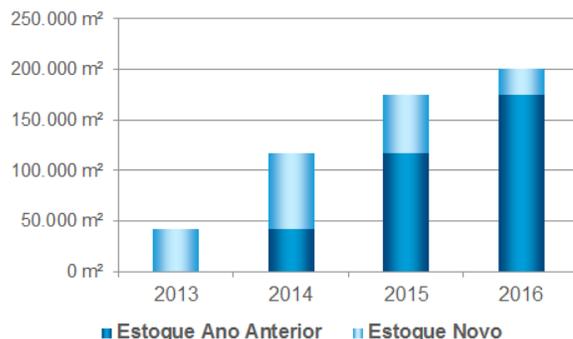


Gráfico 3 Previsão de novas entregas comerciais em m<sup>2</sup> para a região ABCD



A pesquisa realizada na região mostrou que os preços pedidos ficam na faixa de R\$ 40 por m<sup>2</sup> para edifícios prontos com padrão construtivo médio. Um único edifício com padrão superior na região tem oferta de R\$ 77 por m<sup>2</sup> (compare com mapa na página a seguir). Por falta de comparativos do mesmo padrão na região é válido procurar evidências em cidades semelhantes. Barueri (Alphaville), que representa um submercado importante da região metropolitana de São Paulo, mede distância semelhante para os centros de negócios paulistanos como Berrini, Vila Olímpia, Faria Lima e Itaim e ainda conta com pedágio ao trecho. Preços pedidos no 4º trimestre para edifícios comerciais de alto padrão alcançaram R\$ 63,50 por m<sup>2</sup>. com absorção líquida de 13.199 m<sup>2</sup>.

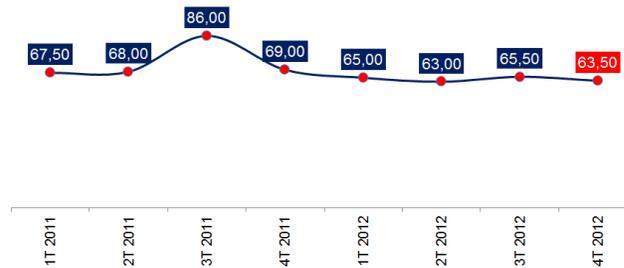
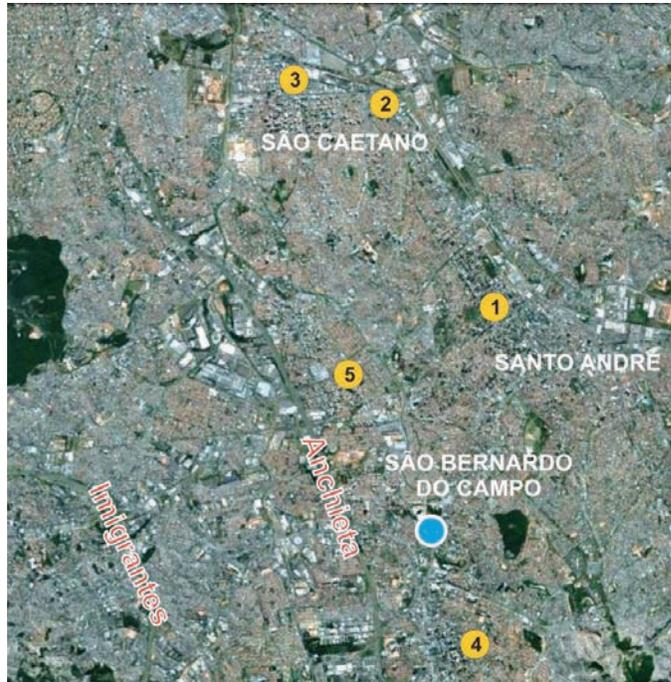


Gráfico 4 Evolução do preço pedido por m<sup>2</sup> em Alphaville (segmentos A e A+)





- |  |   |  |
|--|---|--|
|  <b>1</b> <b>Domo Corporate</b><br>Rua José Versolato, 111<br>São Bernardo do Campo<br>AP: 30.603,24 m <sup>2</sup><br>R\$ 60 /m <sup>2</sup> |  <b>2</b> <b>The Office</b><br>Rua Alegre, 470<br>São Caetano do Sul<br>AP: 7.512 m <sup>2</sup><br>R\$ 77 /m <sup>2</sup>         |  <b>4</b> <b>Sammarone Offices</b><br>Rua Tiradentes, 75<br>São Bernardo do Campo<br>AP: 2359 m <sup>2</sup><br>R\$ 40 /m <sup>2</sup>                            |
|  <b>1</b> <b>Uniqe Empresarial</b><br>Rua Cataquese, 777<br>Santo André<br>AP: 2.563 m <sup>2</sup><br>R\$ 50 /m <sup>2</sup>                 |  <b>3</b> <b>Executive Center</b><br>Rua Amazonas, 521<br>São Caetano do Sul<br>AP: 4.400 m <sup>2</sup><br>R\$ 44 /m <sup>2</sup> |  <b>5</b> <b>Roberto Scarpelli<br/>Amedeo Bigucci</b><br>Av. Sen. Vergueiro, 3.595<br>São Bernardo do Campo<br>AP: 1.735 m <sup>2</sup><br>R\$ 47 /m <sup>2</sup> |

Mapa 4 Edifícios comerciais na região ABC



## 5 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### 5.1 Referências Normativas

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais, 2: Imóveis Urbanos e 4: Empreendimentos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2005, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

### 5.2 Valor do Projeto – Fluxo de Caixa Descontado

#### 5.2.1 Método Adotado

Por conta da exclusividade do empreendimento limitando a amostra comparativa direta e a característica do imóvel de ser gerador de renda, o valor de venda do imóvel foi determinada através do MÉTODO DA RENDA, com a utilização de fluxo de caixa descontado, considerando-se horizonte de análise de 10 anos.

#### 5.2.2 Premissas

Para tanto foram utilizadas as seguintes premissas:

##### 5.2.2.1 Receitas

Adotou-se, para projeção das receitas, que o empreendimento é composto por 3 sobressolos e 21 andares tipos, totalizando uma área privativa de 30.600,60m<sup>2</sup>, conforme plantas fornecidas pela construtora.

Até o mês de Dezembro de 2012 nenhum contrato tinha sido assinado. Para efeito desta avaliação admitiu-se uma ocupação total do edifício em 42 meses, ou seja, até mês de Junho de 2016 com valor locativo de R\$ 60,00 /m<sup>2</sup>, fator de fonte de 15%, sendo R\$ 51,00 por m<sup>2</sup> fechado, mais crescimento real de 1,00% até a data efetiva da locação.

Segue abaixo gráfico de absorção:



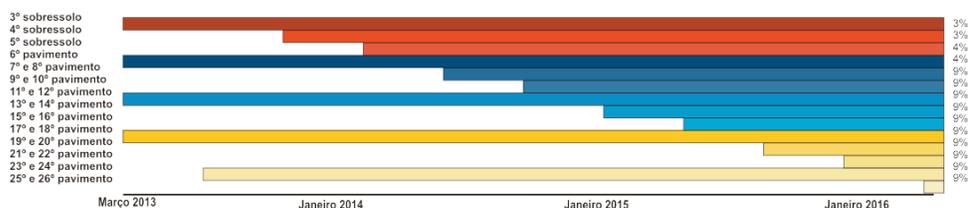


Gráfico 5 Curva de Absorção

Nos primeiros contratos admitiu-se uma carência inicial de 2 meses para todas as unidades.

Adotou-se que ao final do contrato típico de 5 anos, 50% dos contratos serão renovados, ou seja, 50% dos contratos irão a mercado e serão absorvidos em 3 meses, período em que incidirão custos com condomínio e IPTU. Admite-se que inquilinos que realizam adaptações nos conjuntos tendem a permanecer por causa do valor inicialmente investido.

Ao começo de cada novo contrato de locação foi previsto o pagamento de comissão imobiliária no valor equivalente a 1 aluguel vigente na época, conforme pratica de mercado.

A avaliação também considerou a revisão no momento do terceiro aniversário de cada contrato, estimando uma taxa de crescimento real de 1,00% ao ano, e ajustes anuais para nível de inflação (vide 5.2.2.5). Adotou-se esta premissa moderada em função do mercado imobiliário local. Mesmo que o município esteja passando uma transformação urbana de indústria para serviços e comércio, esse processo ainda demorará. As expectativas do aumento de mão de obra no setor e o impacto na demanda por espaços corporativos é de médio a longo prazo.

#### 5.2.2.2 Despesas durante Vacância

Durante os períodos de vacância, o empreendedor será responsável pelo pagamento das despesas com IPTU e Condomínio, considerados em R\$ 3,25/m² mês e R\$ 4,90/m² mês, respectivamente. Os valores foram informados pelo solicitante.

#### 5.2.2.3 Reserva Estrutural

Projetou-se instituição de um Fundo de Reposição do Ativo (FRA) a partir do 36º mês de operação do empreendimento, ou seja, a partir do mês de Janeiro de 2015 incide gasto equivalente a 2,00% da receita bruta, percentual médio de mercado para edifícios similares.

#### 5.2.2.4 Gestão do Empreendimento

Despesas com gestão da propriedade foram desconsiderados.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



### 5.2.2.5 Inflação

Fluxo em moeda forte.

### 5.2.2.6 Simulação de Venda

Ao final do horizonte de 10 anos foi simulada a venda do empreendimento e para tanto foi utilizada uma taxa de capitalização de saída (terminal cap rate) de 9,00% ao ano.

Considerou-se ainda a previsão de comissão equivalente a 2,00% do valor de venda do empreendimento.

Segue fluxo anual do empreendimento.





RS mil	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
<b>RECEITAS</b>	4.905	8.872	13.408	18.103	19.306	18.767	19.313	19.297	19.594	20.219
Receita Total	4.905	8.872	13.408	18.103	19.306	18.767	19.313	19.297	19.594	20.219
Despesas - Vacância	(2.019)	(1.465)	(790)	(456)	(386)	(513)	(465)	(485)	(488)	(416)
IPTU	(805)	(584)	(305)	(34)	0	(49)	(28)	(35)	(34)	(4)
Condomínio	(1.214)	(881)	(459)	(51)	0	(73)	(42)	(53)	(51)	(6)
Fundo de Reposição	0	0	(26)	(373)	(386)	(391)	(395)	(398)	(403)	(406)
Despesas comerciais	(283)	(168)	(204)	(137)	0	(297)	(177)	(214)	(144)	0
<b>DESPESAS COMERCIAIS</b>	<b>(2.302)</b>	<b>(1.633)</b>	<b>(994)</b>	<b>(595)</b>	<b>(386)</b>	<b>(810)</b>	<b>(642)</b>	<b>(700)</b>	<b>(633)</b>	<b>(416)</b>
<b>SIMULAÇÃO DE VENDA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>223.027</b>
<b>Resultado Operacional Líquido</b>	<b>2.603</b>	<b>7.239</b>	<b>12.413</b>	<b>17.507</b>	<b>18.920</b>	<b>17.957</b>	<b>18.671</b>	<b>18.597</b>	<b>18.961</b>	<b>242.830</b>
<b>VPL</b>	<b>163.500</b>									



### 5.3 Valor de Mercado

O valor do ativo é equivalente ao valor presente líquido do seguinte fluxo de caixa da operação dos escritórios e do estacionamento. Para tanto, adotou-se taxa de desconto de 11,00% a.a. (real).

A taxa de desconto é constituída por um investimento de baixo risco (CDI, por exemplo) e o prêmio de risco resultante da consideração do risco do mercado imobiliário, risco do empreendimento e considerações macroeconômicas.

---

#### Valor do Mercado

**R\$ 163.500.000,00**

*(Cento e sessenta e três milhões e quinhentos mil reais)*

*Dezembro de 2012*

---

#### 5.3.1 Análise de Sensibilidade

O valor do imóvel é sensível à variações de taxa de desconto. A tabela abaixo analisa o comportamento do valor do imóvel em função da taxa de desconto:

Taxa de Desconto (a.a.)	Valor do Imóvel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )
9,50%	R\$ 181.300.000,00	R\$ 5.924,72 /m <sup>2</sup>
10,00%	R\$ 175.100.000,00	R\$ 5.722,11 /m <sup>2</sup>
10,50%	R\$ 169.100.000,00	R\$ 5.526,04 /m <sup>2</sup>
<b>11,00%</b>	<b>R\$ 163.500.000,00</b>	<b>R\$ 5.343,03 /m<sup>2</sup></b>
11,50%	R\$ 158.000.000,00	R\$ 5.163,30 /m <sup>2</sup>
12,00%	R\$ 152.800.000,00	R\$ 4.993,37 /m <sup>2</sup>
12,50%	R\$ 147.800.000,00	R\$ 4.829,97 /m <sup>2</sup>



## 6 ESTUDO DE VIABILIDADE

### 6.1 Introdução

O Fundo de Investimento Imobiliário (FII) será lastreado pela torre corporativa do complexo Domo, localizado em São Bernardo do Campo/SP.

As principais características do ativo, bem como seus aspectos de localização, podem ser observadas item 5 do laudo, que refere-se à avaliação do ativo.

### 6.2 Premissas

A análise do Fundo de Investimento Imobiliário foi efetuada em Fluxo de Caixa Descontado, considerando-se horizonte de análise de 10 anos e data base de Janeiro de 2013.

Foram consideradas as seguintes premissas:

#### 6.2.1 Resultado Líquido Operacional

As receitas do FII são provenientes do resultado líquido da torre corporativa Domo.

Foram consideradas condições e características típicas para a projeção dos contratos de locação, ou seja, duração de 5 anos com revisão dos contratos em cada 3 anos e ajuste anual pelo índice de inflação IGP-M. Para revisão e renovação dos contratos adotou-se uma taxa de crescimento anual real de 1,00%.

Adotou-se a probabilidade de 50% de renovação dos contratos, ou seja, ao final de cada 5 anos de contrato, 50% das unidades irão a mercado levando 3 meses para serem locadas, período em que incidirão custos com condomínio, IPTU e comissão de locação.

A distribuição de dividendos do fundo será proveniente do resultado líquido do ativo, sendo que, serão subtraídas as despesas recorrentes do FII e as taxas de administração e de gestão do FII.

#### 6.2.1.1 Prêmio de Locação

Conforme informado pelo solicitante a vendedora do edifício em questão se compromete de aportar um prêmio de locação (garantia) durante período de 36 meses, caso não ocorra locação integral do edifício. O rendimento será de 10,50% a.a. (0,87% a.m) sobre o valor da aquisição fixado em R\$ 163.500.000,00 (cento e sessenta e três milhões e quinhentos mil reais).

#### 6.2.2 Valor da Oferta

O valor da oferta será composto pela aquisição do ativo e os custos de instituição do fundo.



### 6.2.3 Aquisição do Ativo

O ativo será adquirido pela quantia de R\$ 163.500.000,00 (Cento e sessenta e três milhões mil reais).

### 6.2.4 Custos de Estruturação

Considerou-se seguintes custos:

- **Estruturação:** R\$ 875.000,00, ou seja, 0,50% sobre o valor da oferta
- **Originação:** R\$ 5.250.000,00, ou seja, 3,00% sobre o valor da oferta
- **ITBI:** R\$ 3.270.000,00, ou seja, 2,00% sobre o valor venal do ativo
- **Registro Imobiliário:** R\$ 490.500,00, ou seja, 0,30% sobre o valor venal do ativo
- **Taxa CVM:** R\$ 82.700,00
- **BM&F Bovespa:** R\$ 7.700,00
- **Avaliação/Estudo de Viabilidade:** R\$ 33.000,00
- **Assessoria Jurídica:** R\$ 150.000,00
- **Marketing:** R\$ 200.000,00
- **Outros:** R\$ 200.000,00
- **Reserva de Capital:** R\$ 940.000,00

### 6.2.5 Despesas Recorrentes do FII

#### 6.2.5.1 Despesas Operacionais Gerais

As despesas operacionais do FII referentes à sua regulamentação pública são as seguintes:

- **Fiscalização CVM:** R\$ 43.200,00 por ano
- **BM&F Bovespa:** R\$ 7.700,00 por ano
- **Auditoria:** R\$ 50.000,00 por ano
- **Reavaliação:** R\$ 20.000,00 por ano
- **Outros:** R\$ 100.000,00 por ano

As despesas foram consideradas de forma mensalizada no fluxo.



#### 6.2.5.2 Taxa de Administração e Gestão

A taxa de administração e gestão anual será equivalente a 1,00% sobre o valor total do Patrimônio Líquido do FII, que corresponde ao montante de R\$ 1.672.605,00, considerada de forma mensalizada no fluxo.

#### 6.2.6 Simulação de Venda Líquida

Apesar de o FII ter duração ilimitada, na simulação financeira feita a seguir foi considerado o retorno eventual das cotas compradas na emissão e a venda das mesmas ao final do décimo ano.

Para tanto, foi utilizada uma taxa de capitalização de saída (*terminal cap rate*) de 9,00% ao ano sobre o resultado mensal e considerando ainda corretagem de 2,00% sobre o valor da venda.

#### 6.2.7 Inflação

Fluxo em moeda forte.

#### 6.2.8 Viabilidade

A seguir, a simulação financeira anual do FII ao longo de 10 anos a partir da aquisição do ativo e emissão das cotas:





R\$ mil	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
<b>INSTITUIÇÃO</b>										
Custos de Emissão	-875									
Estruturação	-5.250									
Originação	-3.270									
ITBI	-491									
Registro Imobiliário	-83									
Taxa CVM	-8									
BM&F Bovespa Offer Registry	-33									
Avaliação/Viabilidade	-150									
Legal Advisors	-200									
Marketing	-200									
Outros	-940									
Reserva de Capital										
<b>INSTITUIÇÃO DO FUNDO</b>	<b>-11.499</b>									
<i>Despesas Recorrentes</i>										
Taxa de Administração e Gestão	-1.673	-1.673	-1.673	-1.673	-1.673	-1.673	-1.673	-1.673	-1.673	-1.673
Fiscalização CVM	-43	-43	-43	-43	-43	-43	-43	-43	-43	-43
BM&F Bovespa	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-8
Auditoria	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50
Reavaliação	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20
Outros	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100
<b>DESPESAS RECORRENTES</b>	<b>-1.894</b>	<b>-1.894</b>	<b>-1.894</b>	<b>-1.894</b>	<b>-1.894</b>	<b>-1.894</b>	<b>-1.894</b>	<b>-1.894</b>	<b>-1.894</b>	<b>-1.894</b>
<b>RECEITAS</b>	<b>2.603</b>	<b>7.239</b>	<b>12.413</b>	<b>17.507</b>	<b>18.920</b>	<b>17.957</b>	<b>18.671</b>	<b>18.597</b>	<b>18.961</b>	<b>19.803</b>
Receitas de Aluguel	2.603	7.239	12.413	17.507	18.920	17.957	18.671	18.597	18.961	19.803
<b>Resultado Operacional Líquido</b>	<b>709</b>	<b>5.345</b>	<b>10.520</b>	<b>15.614</b>	<b>17.027</b>	<b>16.063</b>	<b>16.778</b>	<b>16.703</b>	<b>17.068</b>	<b>17.909</b>
Aporte de Garantia	15.041	10.405	5.230							
<b>Distribuição de rendimentos</b>	<b>15.750</b>	<b>15.750</b>	<b>15.750</b>	<b>15.614</b>	<b>17.027</b>	<b>16.063</b>	<b>16.778</b>	<b>16.703</b>	<b>17.068</b>	<b>17.909</b>
<b>YIELD</b>	<b>-</b>	<b>9,00%</b>	<b>9,00%</b>	<b>9,92%</b>	<b>9,73%</b>	<b>9,18%</b>	<b>9,59%</b>	<b>9,54%</b>	<b>9,75%</b>	<b>10,23%</b>
Dividendos	15.750	15.750	15.750	15.614	17.027	16.063	16.778	16.703	17.068	17.909
Instituição	-175.000									
Perpetuidade										223.027
<b>FLUXO DE CAIXA PARA CÁLCULO DATA</b>	<b>-175.000</b>	<b>15.750</b>	<b>15.750</b>	<b>15.614</b>	<b>17.027</b>	<b>16.063</b>	<b>16.778</b>	<b>16.703</b>	<b>17.068</b>	<b>240.936</b>

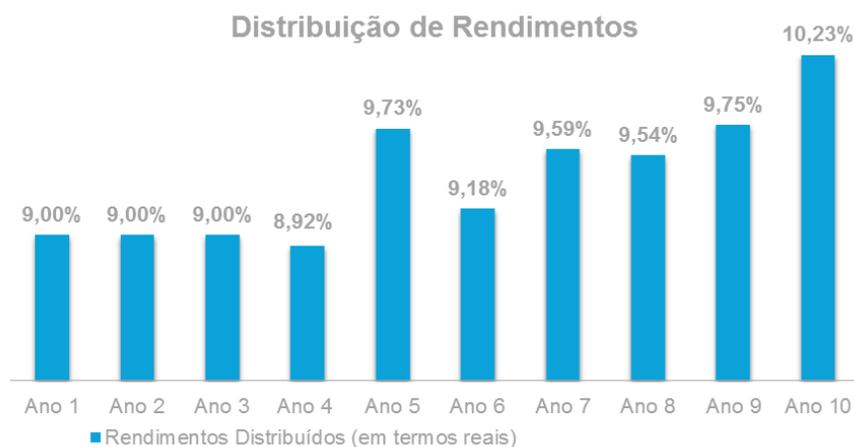
Considerando os anos de vigência do FII, o cotista tem o seguinte fluxo financeiro:

	Captação	Dividendos	Perpetuidade	Fluxo de Caixa
Ano 0	-175.000			-175.000
Ano 1		15.750		15.750
Ano 2		15.750		15.750
Ano 3		15.750		15.750
Ano 4		15.614		15.614
Ano 5		17.027		17.027
Ano 6		16.063		16.063
Ano 7		16.778		16.778
Ano 8		16.703		16.703
Ano 9		17.068		17.068
Ano 10		17.909	223.027	240.936

**TIR (real) 11,37%**

Observa-se que a cota adquirida na emissão inicial terá Taxa Interna de Retorno (TIR) real de 11,37%.

O gráfico a seguir ilustra a remuneração anual (*yield*), calculada com base na soma dos rendimentos distribuídos nos últimos 12 meses em comparação ao valor total da captação.





## 7 ENCERRAMENTO

Este trabalho é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Presente relatório é composto por 32 (trinta e duas) folhas.

São Paulo, 31 de Janeiro de 2013.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Paula Cristina Alonso Casarini

CREA 5.060.339.429

Responsável Técnica

Gerente | Valuation & Advisory Services

Edoardo Dalla Fina

Coordinator | Valuation & Advisory  
Services

Daniel Jackel

Senior Consultant | Valuation & Advisory Services