

# PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO, SÉRIE ÚNICA, DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - OURINVEST FUNDO DE FUNDOS

CNPJ/MF nº 30.791.386/0001-68

No montante inicial de até 1.000.000

(um milhão) de

Cotas, perfazendo um valor inicial de até

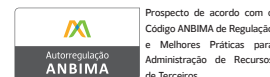
## R\$ 100.000.000,00

(cem milhões de reais)

Código ISIN nº BROUFFCTF005 - Código de Negociação nº OUFF11

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

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/016



O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - OURINVEST FUNDO DE FUNDOS ("Fundo"), administrado pelo BANCO OURINVEST S.A., com sede na Cidade São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º, 2º e 11º andares, inscrito no CNPJ/MF 78.632.767/0001-20 ("Administrador") e gerido pela OURINVEST ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1.728, 5º andar, Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.034.817/0001-43 ("Gestor"), está realizando uma oferta pública de distribuição ("Oferta") no montante inicial de até 1.000.000 (um milhão) de cotas em classe e série únicas da primeira emissão do Fundo ("Cotas" ou "Cotas da Primeira Emissão" e "Primeira Emissão", respectivamente), nominativas e escriturais, todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) ("Valor da Cota da Primeira Emissão"), na data da primeira integralização de Cotas da Primeira Emissão ("Data de Emissão"), perfazendo o valor total inicial de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão ("Montante Total da Oferta"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400") e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"). As Cotas da Primeira Emissão serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, na mesma Data de Emissão, e cada investidor poderá subscrever e integralizar no mínimo, 10 (dez) Cotas da Primeira Emissão, no montante equivalente, na Data de Emissão, a R\$ 1.000,00 (mil reais) ("Investimento Mínimo por Investidor"). O Montante Total da Oferta, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja 200.000 (duzentas mil) Cotas, conforme decisão exclusiva do Administrador do Fundo ("Cotas Adicionais"), conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. Na presente Oferta não haverá a possibilidade de lote suplementar. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. A Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder em se verificando (i) a subscrição e integralização de, no mínimo, 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ("Valor Mínimo da Oferta"). Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja subscrição e integralização do Valor Mínimo da Oferta, sendo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas.

O Fundo foi constituído pelo Administrador através do "Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest - Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário" registrado no 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.459.316, em 12/06/2018, em conjunto com a versão inicial de seu regulamento, conforme alterado de tempos em tempos ("Regulamento"). O Regulamento do Fundo foi alterado conforme Ato do Administrador para 1ª Alteração e Consolidação do Regulamento, registrado no 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 20/12/2018, sob o nº 1.472.374 e conforme Ato do Administrador para 2ª Alteração e Consolidação do Regulamento, registrado no 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 12/03/2019, sob o nº 1.478.037. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado e é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668"), pela Instrução CVM nº 472, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo tem por objeto o investimento nos seguintes valores mobiliários, respeitadas as exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas no Regulamento: (a) cotas de outros fundos de investimento imobiliário, prioritariamente, (b) letras hipotecárias ("LH"); (c) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (d) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); (e) e demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária Garantida- LIG ("Ativos Alvo").

A OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, Bela Vista, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.997.804/0001-07 ("Coordenador Líder" ou "Distribuidor Líder") foi contratada para ser o coordenador líder da Oferta e o Gestor foi contratado para estruturar a Oferta.

O Prospecto Definitivo ("Prospecto Definitivo" ou "Prospecto") contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores das informações relativas à Oferta, às Cotas da Primeira Emissão, ao Fundo, suas atividades, os riscos inerentes e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes. Para descrição mais detalhada da Política de Investimento, vide artigo 3º do Regulamento do Fundo.

Nos termos do Ofício 102/2019-DIE de 22 de março de 2019, a B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") deferiu a listagem do Fundo para negociação das Cotas de sua emissão no mercado de bolsa operacionalizado e administrado pela B3, observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento.

As Cotas da Primeira Emissão serão registradas para distribuição no mercado primário no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos e para negociação em mercado secundário no mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTA FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

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

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

ESTE FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO V A ESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

A OFERTA NÃO CONTA COM O PROCEDIMENTO DE RESERVAS.

Os Investidores devem ler a Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, a partir da página 39 deste Prospecto para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas da Primeira Emissão.

A CVM não garante a veracidade das informações prestadas e, tampouco, faz julgamento sobre a qualidade das Cotas da Primeira Emissão a serem distribuídas.

O Prospecto Definitivo da Oferta estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais, das Instituições Contratadas, da B3 e da CVM.

COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ADMINISTRADOR



ASSESSOR LEGAL



PARTICIPANTES ESPECIAIS



INSTITUIÇÕES CONTRATADAS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

AS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DEVERÃO SER SUBSCRITAS ATÉ A DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA.

QUANDO DA SUBSCRIÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO, O INVESTIDOR DEVERÁ ASSINAR O BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E O TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADEÇÃO AO REGULAMENTO E ATESTAR QUE TOMOU CIÊNCIA DO TEOR DO REGULAMENTO, DESTE PROSPECTO E DOS RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NO FUNDO, DESCRITOS NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO A PARTIR DA PÁGINA 39.

**AVISOS IMPORTANTES:**

O PROSPECTO DEFINITIVO SERÁ DIVULGADO AOS INVESTIDORES DURANTE O PRAZO DE COLOCAÇÃO DAS COTAS, OU SEJA, APENAS APÓS A CONCESSÃO DO REGISTRO DEFINITIVO DA OFERTA PELA CVM E DA DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA.

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

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO 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.

ESTE FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

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

A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO V A ESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## ÍNDICE

<b>1. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>7</b>
Definições .....	9
Sumário da Oferta.....	17
<b>2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.....</b>	<b>25</b>
Características da Oferta.....	27
<i>A Oferta</i> .....	27
<i>Autorizações</i> .....	27
<i>Valor Total da Emissão</i> .....	27
<i>Valor Mínimo da Oferta</i> .....	27
<i>Quantidade de Cotas Objeto da Oferta</i> .....	27
<i>Valores Mínimo, Máximo e Limites de Aplicação em Cotas da Primeira Emissão do Fundo</i> .....	27
<i>Cotas Adicionais</i> .....	28
<i>Cotas de Lote Suplementar</i> .....	28
<i>Data do início da Oferta</i> .....	28
<i>Liquidação Financeira da Oferta</i> .....	28
<i>Tipo de Fundo</i> .....	28
<i>Número de Séries</i> .....	28
<i>Público Alvo</i> .....	28
<i>Prazo de Colocação</i> .....	28
<i>Plano de Distribuição e Subscrição das Cotas</i> .....	28
<i>Integralização das Cotas e Procedimento de Liquidação da Oferta</i> .....	31
<i>Inadequação de Investimento</i> .....	33
<i>Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta</i> .....	33
<i>Suspensão e Cancelamento da Oferta</i> .....	34
<i>Regime de Distribuição das Cotas do Fundo</i> .....	34
<i>Contrato de Garantia de Liquidez e estabilização de preços</i> .....	34
<i>Contrato de Distribuição</i> .....	34
<i>Destinação de Recursos</i> .....	35
<i>Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta</i> .....	35
<i>Cronograma Indicativo da Oferta</i> .....	36
<i>Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública das Cotas da Primeira Emissão do Fundo</i> .....	37
<b>3. FATORES DE RISCO .....</b>	<b>39</b>
Fatores macroeconômicos relevantes.....	41
Riscos Institucionais.....	42
Risco de crédito dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo .....	42
Risco relacionado com objetivo preponderante de investimento do FUNDO .....	42
Risco relativo à rentabilidade do Fundo .....	43
Riscos tributários .....	43
Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas .....	44
Risco Tributário relacionado a CRI, LH e LCI .....	44
Risco de concentração da carteira do Fundo .....	44
Risco do Prazo.....	44
Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de FII .....	45
Risco Operacional .....	45

Riscos Atrelados aos Fundos Investidos .....	45
Risco Referente aos Outros Títulos e Valores Mobiliários .....	45
Risco de Execução das Garantias Eventualmente Atreladas aos CRI .....	46
Risco Relativos às operações de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras ....	46
Demais riscos jurídicos .....	46
Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento .....	47
Riscos de influência de mercados de outros países .....	47
Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo .....	48
Risco de diluição decorrentes de novas emissões de cotas .....	48
Inexistência de garantia de eliminação de riscos .....	48
Desempenho passado .....	49
Revisões e/ou atualizações de projeções .....	49
Riscos de despesas extraordinárias.....	49
Riscos de alterações nas práticas contábeis.....	49
Riscos de eventuais reclamações de terceiros .....	50
Riscos relacionados ao Gestor .....	50
Risco de conflito de interesses entre os prestadores de serviços e o Fundo .....	50
Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo.....	51
Risco de desapropriação e de sinistro .....	51
Risco das Contingências Ambientais .....	51
Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário .....	51
Risco relacionado à aquisição de Imóveis .....	52
Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde está localizado cada imóvel.	52
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximo a cada imóvel .....	52
Risco de vacância.....	53
Risco relativo à não substituição do Administrador .....	53
Risco de Governança .....	53
Risco de Não Colocação da Oferta ou Colocação Parcial da Oferta .....	53
Risco de Indisponibilidade de Negociação das Cotas até o Encerramento da Oferta .....	54
Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta .....	54
Não será emitida carta de conforto pelo Auditor Independente do Fundo no âmbito da presente Oferta .....	54
Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor .....	54
<b>4. SUMÁRIO DO FUNDO .....</b>	<b>55</b>
<i>Ourinvest Fundo de Fundos – Estratégia de Investimentos .....</i>	<i>58</i>
<i>Taxas e Encargos do Fundo.....</i>	<i>60</i>
<i>Regras de Tributação do Fundo e dos Cotistas do Fundo .....</i>	<i>60</i>
<i>Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo.....</i>	<i>60</i>
<i>Cotistas do Fundo Residentes no Exterior .....</i>	<i>61</i>
<i>Tributação Aplicável ao Fundo.....</i>	<i>62</i>
<i>Visão Geral do Mercado de Fundos Imobiliários e a Oportunidade de Investimento .....</i>	<i>63</i>
<i>O Fundo de Investimento Imobiliário .....</i>	<i>63</i>
<i>O Mercado de FII.....</i>	<i>65</i>
<i>A Oportunidade de Investimento no Momento de Mercado .....</i>	<i>68</i>
<i>informações trimestrais do Fundo .....</i>	<i>69</i>
<i>Identificação dos 5 principais Fatores de Risco inerentes ao Fundo .....</i>	<i>70</i>

<b>5. INFORMAÇÕES SOBRE O ADMINISTRADOR E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO E DA OFERTA .....</b>	<b>71</b>
Informações sobre as Partes .....	73
Perfil do Administrador, Coordenador Líder .....	73
Perfil do Gestor .....	76
<b>6. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA .....</b>	<b>81</b>
Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador Líder .....	83
Relacionamento entre o Administrador e o Gestor .....	83
<b>7. IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA.....</b>	<b>85</b>

#### **ANEXOS**

ANEXO I - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400 .....	91
ANEXO II - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400 .....	95
ANEXO III - INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA OFERTA .....	99
ANEXO IV - REGULAMENTO DO FUNDO.....	159
ANEXO V - ESTUDO DE VIABILIDADE .....	213

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**1. INTRODUÇÃO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## INTRODUÇÃO

### DEFINIÇÕES

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

<b>“Administrador”:</b>	BANCO OURINVEST S.A., com sede na Cidade São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º, 2º, 4º e 11º andares, inscrito no CNPJ/MF 78.632.767/0001-20.
<b>“Anúncio de Encerramento”:</b>	Anúncio de encerramento da distribuição pública de Cotas de emissão do Fundo, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM nº 400.
<b>“Anúncio de Início”:</b>	Anúncio de início da distribuição pública de Cotas de emissão do Fundo, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM nº 400.
<b>“Assembleia Geral de Cotistas”:</b>	Assembleia geral de Cotistas do Fundo, devidamente disciplinada no artigo 31 do Regulamento.
<b>“Ativos Alvo”:</b>	São Ativos Alvo do Fundo: (a) cotas de outros fundos de investimento imobiliário, prioritariamente, (b) letras hipotecárias (“LH”); (c) letras de crédito imobiliário (“LCI”); (d) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”); (e) e demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária Garantida- LIG.
<b>“Auditor Independente”:</b>	PRICEWATERHOUSECOOPERS Auditores Independentes, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, 1400, Edifício Torino, Água Branca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.562.112/0001-20, empresa especializada e autorizada pela CVM para prestação de serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo.
<b>“Aviso ao Mercado”</b>	O aviso que será divulgado informando ao mercado os termos e condições da Oferta, conforme data prevista no Cronograma da Oferta.
<b>“B3”:</b>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25.
<b>“BACEN”:</b>	Banco Central do Brasil.
<b>“Benchmark”:</b>	O Fundo buscará atingir, considerando para tanto, a valorização das Cotas, os rendimentos distribuídos e as amortizações realizadas (método do ativo), uma rentabilidade equivalente a 100% (cem por cento) da variação do IFIX.
<b>“Boletim de Subscrição”:</b>	O documento que formaliza a subscrição das Cotas da Primeira Emissão pelo Investidor.
<b>“CMN”:</b>	Conselho Monetário Nacional.
<b>“CNPJ”:</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
<b>“Código Anbima”:</b>	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros.

<b>“Contrato de Distribuição”:</b>	Contrato de Estruturação de Oferta Pública e de Distribuição de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Fundo de Fundos e Outras Avenças, a ser firmado entre o Fundo, o Gestor e o Coordenador Líder.
<b>“Coordenador Líder” ou “Distribuidor Líder”:</b>	OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Av. Paulista nº 1.728, sobreloja, Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.997.804/0001-07.
<b>“Cotas” ou “Cotas da Primeira Emissão”:</b>	Cotas de emissão do Fundo, escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio, inclusive as Cotas emitidas e adquiridas no âmbito da Oferta durante a sua distribuição.
<b>“Cotas de FII”:</b>	Cotas de fundos de investimento imobiliário, emitidas nos termos da Instrução CVM nº 472.
<b>“Cotas Adicionais”:</b>	O Valor Total da Oferta, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja 200.000 (duzentas mil) Cotas, conforme decisão exclusiva do Administrador do Fundo, conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.
<b>“Cotistas”:</b>	Titulares de Cotas.
<b>“CRI”:</b>	Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos nos termos da Lei n.º 9.514, de 17 de agosto de 1997, conforme alterada, e demais dispositivos legais e regulamentares aplicáveis.
<b>“CVM”:</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>“Data de Emissão”:</b>	A data da primeira integralização das Cotas.
<b>“Data de Início”:</b>	A data de início do Fundo que é a data em que ocorreu a primeira integralização de Cotas do Fundo.
<b>“Data(s) de Liquidação Financeira”:</b>	Data(s) em que ocorrer a integralização das Cotas do Fundo no âmbito da presente Oferta.
<b>“Dia Útil”:</b>	Qualquer dia exceto: sábados, domingos, feriados nacionais ou no Estado ou na Cidade de São Paulo; e aqueles sem expediente na B3.
<b>“Escriturador”:</b>	Itaú Corretora de Valores S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64; devidamente autorizada pela CVM e contratada pelo Administrador para prestar os serviços de escrituração de Cotas.
<b>“Estudo de Viabilidade”:</b>	Estudo de Viabilidade do Fundo, que será elaborado pelo Gestor nos termos do Anexo V do Prospecto.
<b>“FII”:</b>	Fundo de Investimento Imobiliário.
<b>“Fundo”:</b>	Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Fundo de Fundos, regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, constituído sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado.



<b>“Gestor”:</b>	OURINVEST ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1.728, 5º andar, Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.034.817/0001-43.
<b>“Governo Federal”:</b>	Governo da República Federativa do Brasil.
<b>“IBGE”:</b>	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<b>“IFIX”:</b>	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela B3.
<b>“IGP-M”:</b>	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<b>“Instituições Contratadas”:</b>	O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários, caso o Coordenador Líder entenda adequado, para auxiliar na distribuição das Cotas da primeira emissão do Fundo, devendo, para tanto, ser celebrado pelo Coordenador Líder com cada Instituição Contratada um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
<b>“Instituições Participantes da Oferta”:</b>	As Instituições Contratadas, os Participantes Especiais, em conjunto com o Coordenador Líder.
<b>“Instrução CVM nº 400”:</b>	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e posteriores alterações.
<b>“Instrução CVM nº 472”:</b>	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e posteriores alterações.
<b>“Instrução CVM nº 476”:</b>	Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e posteriores alterações.
<b>“Instrução CVM nº 494”:</b>	Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, e posteriores alterações.
<b>“Instrução CVM nº 539”</b>	Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, e posteriores alterações.
<b>“Instrução CVM nº 554”:</b>	Instrução CVM nº 554, de 17 de dezembro de 2014, e posteriores alterações.
<b>“Instrução CVM nº 555”:</b>	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e posteriores alterações.
<b>“Investidor(es)”:</b>	Todo e qualquer investidor, considerando pessoas físicas e jurídicas, respeitadas eventuais vedações ao investimento em FII previstas na regulamentação em vigor, na data da divulgação deste Prospecto. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.
<b>“IOF/Títulos”:</b>	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
<b>“IPCA”:</b>	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo IBGE.
<b>“IR”:</b>	Imposto de Renda.
<b>“LCI”:</b>	Letras de Crédito Imobiliário.
<b>“Lei nº 8.245”:</b>	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e posteriores alterações.
<b>“Lei nº 8.668”:</b>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações.

<b>“Lei nº 9.779”:</b>	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, e posteriores alterações.
<b>“Lei nº 10.406” ou “Código Civil”</b>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e posteriores alterações.
<b>“Lei nº 10.931”:</b>	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, e posteriores alterações.
<b>“LH”:</b>	Letras Hipotecárias.
<b>“Nova(s) Emissão(ões)”:</b>	<p>Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão autorizada no artigo 15 do Regulamento, o Administrador poderá, considerada a recomendação do Gestor, realizar Novas Emissões de Cotas no montante total de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), para atender à política de investimentos do Fundo, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. A decisão relativa à eventual Nova Emissão de Cotas será comunicada aos Cotistas formalmente pelo Administrador.</p> <p>O comunicado a ser enviado pelo Administrador ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotistas que seja convocada, a critério do Administrador, para dispor sobre a Nova Emissão de Cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado o disposto no artigo 18 do Regulamento.</p>
<b>“Oferta”:</b>	Oferta Pública de Distribuição da Primeira Emissão de Cotas do Fundo.
<b>“Participante(s) Especial(is)”:</b>	O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar participantes especiais, instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários, caso o Coordenador Líder entenda adequado, para auxiliar na distribuição das Cotas da primeira emissão do Fundo, devendo, para tanto, ser celebrado pelo Coordenador Líder com cada participante especial um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
<b>“Pessoas Ligadas”:</b>	Consideram-se pessoas ligadas, conforme definidas no artigo 34, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 472, quais sejam: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador ou do Gestor, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
<b>“Pessoas Vinculadas”:</b>	São consideradas pessoas vinculadas (i) o administrador ou controlador do Administrador ou do Gestor, (ii) o administrador ou controlador do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais e das Instituições Contratadas (iii) as demais pessoas vinculadas 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>“Política de Investimento”:</b>	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no artigo 3º do Regulamento.
<b>“Prazo de Colocação”:</b>	O período para distribuição das Cotas será de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
<b>“Primeira Emissão” ou “1ª Emissão”:</b>	A primeira emissão, em série única, de Cotas do Fundo objeto da presente Oferta.
<b>“Prospecto” ou “Prospecto Definitivo”:</b>	Este Prospecto Definitivo da Oferta.
<b>“Prospecto Preliminar”:</b>	O Prospecto Preliminar da Oferta.
<b>“Público Alvo”:</b>	A Oferta tem como público alvo os Investidores, respeitadas eventuais vedações ao investimento em FII previstas na regulamentação em vigor, na data da divulgação deste Prospecto. Não haverá qualquer esforço de colocação das Cotas junto a investidores estrangeiros. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.
<b>“Regulamento”:</b>	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, constante do Anexo IV ao presente Prospecto.
<b>“Representantes dos Cotistas”:</b>	O Fundo poderá ter até 3 (três) representantes dos Cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º do artigo 40 do Regulamento, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observado os requisitos previstos no artigo 40 do Regulamento.
<b>“Reserva de Contingência”:</b>	<p>Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Alvo do Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Aplicações Financeiras e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.</p> <p>O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 1% (um por cento) do valor de mercado total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa nos termos do §1º do art. 20 do Regulamento, até que se atinja o limite acima previsto.</p>
<b>“Taxa de Administração”:</b>	O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, o percentual de (i) 0,10% (dez centésimos por cento) à razão de 1/12 avos e que deverá ser pago diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de encerramento da

	<p>oferta das Cotas da Primeira Emissão do Fundo; e (ii) até 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, correspondente aos serviços de escrituração das Cotas, a ser pago a terceiros; e (b) sobre o percentual do Fundo alocado em Ativos Alvo que integrarem o patrimônio do Fundo no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento, o percentual de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) à razão de 1/12 avos, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser pago a terceiros, a partir do mês subsequente à data de encerramento da oferta das Cotas da Primeira Emissão do Fundo. Caso as Cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, a base de cálculo da Taxa de Administração será sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração o percentual de (i) 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) à razão de 1/12 avos e que deverá ser pago diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de encerramento da oferta das Cotas da Primeira Emissão do Fundo; e (ii) o percentual de até 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, correspondente aos serviços de escrituração das Cotas, a ser pago a terceiros.</p>
<p><b>“Taxa de Performance”:</b></p>	<p>O Gestor receberá uma taxa de performance correspondente a 30% (trinta por cento) do resultado do Fundo que exceder o Benchmark (“<b>Taxa de Performance</b>”).</p> <p>A Taxa de Performance será provisionada mensalmente, a partir do encerramento da Primeira Emissão e paga semestralmente, observados os critérios estabelecidos no artigo 27 do Regulamento. O respectivo pagamento ocorrerá até o 15º (décimo quinto) dia útil, dos meses de julho e janeiro, se a Taxa de Performance for devida no período.</p> <p>Para fins de cálculo da Taxa de Performance será considerado como cota base, inicialmente o valor da Cota no dia do encerramento da Primeira Emissão deduzido dos custos de colocação por Cota da Primeira Emissão e, a partir de então e desde que haja pagamento da Taxa de Performance num determinado período, o valor da cota contábil do Fundo apurado no último dia do mês anterior ao mês de pagamento da última Taxa de Performance (“<b>Cota Base</b>”).</p> <p>A apuração mensal da Taxa de Performance será realizada conforme fórmula abaixo:</p> $TP_m = [CF_m - CB_m] \times 30\% \times NC$ <p>Onde:</p>

	<p><math>TP_m</math> = Taxa de Performance ajustada mensalmente. A Taxa de Performance do período não poderá ser inferior a zero.</p> <p><math>CF_m</math> = valor da cota contábil do Fundo no último dia do mês de apuração (m), acrescido dos rendimentos e amortizações pagos desde a cobrança da última Taxa de Performance.</p> <p>m = mês de apuração.</p> <p><b>NC</b> = Número de Cotas do Fundo ao final de cada emissão de Cotas.</p> <p><math>CB_m</math> = o valor da Cota Base mensal atualizado pelo IFIX, calculado de acordo com a expressão abaixo ("<b>Cota Benchmark</b>"):</p> $CB_m = CB_{m-1} \times Benchmark\ Mensal_m$ <p>Onde:</p> <p><math>CB_{m-1}</math> = Cota Benchmark do Fundo no último dia do mês anterior ao mês de apuração (m-1).</p> <p>m-1 = mês anterior ao mês de apuração.</p> <p>Benchmark Mensal<sub>m</sub> = Variação do IFIX de acordo com a expressão abaixo, truncada na oitava casa decimal, sendo que para a Primeira Emissão o <math>IFIX_{m-1}</math> será o IFIX divulgado na data de encerramento da Primeira Emissão:</p> $Benchmark\ Mensal_m = \frac{IFIX_m}{IFIX_{m-1}}$ <p>Não será cobrada Taxa de Performance do Fundo quando o valor da cota contábil do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança de Taxa de Performance efetuada (linha d'água).</p>
<p><b>"Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição"</b></p>	<p>Os termos de adesão ao Contrato de Distribuição que venham a ser celebrados entre o Coordenador Líder e os Participantes Especiais e as Instituições Contratadas.</p>
<p><b>"Termo de Adesão ao Regulamento":</b></p>	<p>Termo de adesão assinado pelos adquirentes das Cotas, mediante o qual declaram a adesão aos termos e condições do Regulamento do Fundo.</p>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas da Primeira Emissão. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa do item do Regulamento e deste Prospecto, inclusive seus Anexos, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” a partir da página 39 deste Prospecto.

<b>Emissor</b>	Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Fundo de Fundos.
<b>Forma de Constituição do Fundo</b>	O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Cotas pelos Cotistas, sendo regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM nº 472, pela Lei 8.668, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.
<b>Política de Investimento</b>	O Fundo tem por objeto a realização de investimentos preponderantemente na aquisição dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.
<b>Distribuição de Rendimentos</b>	O Fundo deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O Administrador apurará mensalmente os resultados do Fundo, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente (“ <b>Data de Apuração</b> ”) ao mês objeto da apuração (“ <b>Mês de Referência</b> ”), e poderá distribuir aos Cotistas, até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês da Data de Apuração, o lucro auferido, apurado segundo o regime de caixa, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. O eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação, nos termos acima, será pago por ocasião da distribuição referente ao encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pelo Gestor para reinvestimento em Ativos Alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.
<b>Taxas do Fundo</b>	<p>Pelos serviços de administração será cobrada pelo Administrador do Fundo, mensalmente, a Taxa de Administração. A remuneração do Gestor será descontada da Taxa de Administração do Administrador. Não obstante, as parcelas da Taxa de Administração devidas a prestadores de serviço contratados pelo Administrador, serão pagas diretamente pelo Fundo aos respectivos prestadores de serviços contratados.</p> <p>Não será cobrada taxa de saída dos subscritores das Cotas nos mercados primário ou secundário.</p> <p>O Fundo possui Taxa de Performance.</p> <p>Poderá ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas no mercado primário, relativamente às Novas Emissões de Cotas. Poderá ser estabelecido um custo unitário de distribuição quando das Novas Emissões de Cotas pelo Fundo, podendo esse custo unitário de distribuição ser</p>

<b>Assembleia Geral de Cotistas</b>	<p>utilizado para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das Novas Emissões de Cotas do Fundo, incluindo o Coordenador Líder.</p> <p>Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:</p> <p>I. 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e</p> <p>II. 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.</p> <p>A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos Cotistas, eleito conforme artigo 40 do Regulamento.</p> <p>A convocação por iniciativa dos Cotistas ou do seu representante será dirigida ao Administrador, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.</p> <p>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.</p> <p>A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.</p> <p>Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do Fundo, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas do Fundo ou o(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.</p>
<b>Destinação dos Recursos</b>	<p>Os recursos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta serão preponderantemente para aquisição dos Ativos Alvo, observada a Política de Investimento do Fundo.</p>
<b>Montante Total da Oferta</b>	<p>Montante total inicial de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, sem considerar (i) a possibilidade de lote adicional e (ii) a possibilidade de distribuição parcial da Oferta, conforme descrito abaixo.</p>
<b>Quantidade de Cotas da Oferta</b>	<p>Montante inicial de até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, sem considerar (i) a possibilidade de lote adicional e (ii) a possibilidade de distribuição parcial da Oferta, conforme descrito abaixo.</p>



<b>Valor Inicial Unitário ou Preço de Emissão</b>	R\$ 100,00 (cem reais) por Cota na Data de Liquidação Financeira.
<b>Valor Mínimo da Oferta</b>	R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), em virtude da possibilidade de distribuição parcial, observado o disposto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400.
<b>Regime de Distribuição das Cotas</b>	As Cotas da Primeira Emissão serão distribuídas publicamente, nos termos da Instrução CVM nº 400, sob o regime de melhores esforços de colocação.
<b>Prazo de Colocação</b>	O período de distribuição das Cotas da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
<b>Ambiente em que será realizada a Oferta das Cotas do Fundo</b>	A distribuição pública das Cotas da Primeira Emissão no mercado primário, sob regime de melhores esforços de colocação, será realizada em mercado de balcão não organizado.
<b>Investimento Mínimo por Investidor:</b>	<p>No âmbito da Primeira Emissão, cada investidor deverá adquirir no âmbito da Oferta a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas, que totalizem o investimento mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.</p> <p>O Investimento Mínimo por Investidor não se aplica para a negociação das Cotas no mercado secundário. As Cotas da Primeira Emissão somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas da Primeira Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.</p>
<b>Valor Máximo de Aplicação</b>	Não há.
<b>Subscrição e Integralização das Cotas</b>	<p>No âmbito da Oferta, os Investidores que estejam interessados em investir em Cotas deverão realizar a subscrição das Cotas perante o Coordenador Líder e os Participantes Especiais e as Instituições Contratadas, mediante a assinatura do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento, após a divulgação do Anúncio de Início.</p> <p>Em cada Data de Liquidação Financeira das Cotas do Fundo, as Cotas serão integralizadas pelo Preço de Emissão.</p>
<b>Distribuição Parcial</b>	<p>Na Emissão do Fundo será admitida a distribuição parcial das Cotas em se verificando a subscrição do Valor Mínimo da Oferta, no montante de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais).</p> <p>Os investidores interessados em adquirir Cotas no âmbito da Oferta poderão, quando da assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição de Cotas, condicionar a sua adesão à Oferta desde que seja distribuída (1) a totalidade das Cotas ofertadas até o final do Prazo de Colocação, ou (2) uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, desde que não seja inferior ao Valor Mínimo da Oferta. Os Investidores deverão indicar, adicionalmente,</p>

caso tenham optado pelo cumprimento da condição constante do item “(2)” anterior, o desejo de adquirir (i) a totalidade das Cotas indicadas no Boletim de Subscrição ou (ii) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o término da Oferta, e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter suas ordens de investimento atendidas em montante inferior ao Investimento Mínimo. Na hipótese de não colocação da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta até o término do Prazo de Colocação, os Boletins de Subscrição em que tenha sido indicada a opção do item “(1)” acima serão automaticamente cancelados pelas Instituições Participantes da Oferta. Caso os Investidores não façam a indicação acima mencionada na hipótese do item (2) acima, presumir-se-á o interesse do investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas.

Até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao Encerramento da Oferta, caso não seja atingido o Valor Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder deverá divulgar um comunicado ao mercado informando o montante total das Cotas subscritas e integralizadas até então e informando aos investidores sobre a data em que será realizada a devolução pelo Administrador dos recursos utilizados para a integralização das Cotas pelos Investidores, observado que referida data não deverá ser posterior ao 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta. A devolução dos recursos, caso não seja atingido o Valor Mínimo da Oferta, será realizada na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, acrescida dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa realizadas no período. Não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos Cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

**Local de Admissão e  
Negociação das Cotas da  
Primeira Emissão**

Nos termos do Ofício 102/2019-DIE de 22 de março de 2019, a B3 deferiu a listagem do Fundo para negociação das Cotas no mercado de bolsa, operacionalizado e administrado pela B3, observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento.

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

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

**Público Alvo da Oferta**

A Oferta tem como público alvo os Investidores, respeitadas eventuais vedações ao investimento em FII previstas na regulamentação em vigor, na data da divulgação deste Prospecto. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

**Inadequação de Investimento**

O investimento em Cotas da Primeira Emissão não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas Cotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. Além disso, os FII têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco” a partir da página 39 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas da Primeira Emissão, antes da tomada de decisão de investimento.

**Procedimentos de Distribuição**

As Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Cotas, em regime de melhores esforços de colocação, para o Montante Total da Oferta, durante o Prazo de Colocação.

Será realizada a distribuição pública de, inicialmente, até 1.000.000 (um milhão) de Cotas da 1ª Emissão do Fundo, ao preço unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, sem considerar (i) a possibilidade de lote adicional e (ii) a possibilidade de distribuição parcial da Oferta, conforme descrito abaixo.

O Montante Total da Oferta, poderá ser acrescido de Cotas Adicionais em até 20% (vinte por cento), ou seja 200.000 (duzentas mil) Cotas, conforme decisão exclusiva do Administrador do Fundo, conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo §2º, da Instrução CVM nº 400. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

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

O período de colocação será de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta deverão realizar a distribuição de Cotas conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no § 3º do artigo 33 da Instrução CVM nº 400, o qual leva em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que as Instituições Participantes da Oferta deverão assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; (ii) o tratamento justo e equitativo aos Investidores; (iii) que os representantes de venda dos Participantes Especiais e das Instituições Contratadas, caso

venham a ser contratadas pelo Coordenador Líder recebam previamente exemplar do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder; e (iv) não será utilizada a sistemática que permita o recebimento de pedidos de reservas.

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

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

Os investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, Pessoas Vinculadas, observado o Investimento Mínimo por Investidor junto a uma única Instituição Participante da Oferta, deverão, necessariamente, indicar no Boletim de Subscrição a sua condição de Pessoa Vinculada. As ordens de subscrição realizadas pelas Pessoas Vinculadas somente poderão ser acatadas no último Período de Alocação o qual será informado pelo Coordenador Líder à B3 e ao mercado em geral por meio da divulgação de comunicado ao mercado. As Pessoas Vinculadas não terão suas ordens de subscrição acatadas nas seguintes hipóteses: (i) no caso da colocação de todas as Cotas em determinado Período de Alocação que não tenha sido previamente definido pelo Coordenador Líder como o último Período de Alocação na forma prevista acima; ou (ii) caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, hipótese em que serão automaticamente cancelados todos e quaisquer pedidos de subscrição de Cotas de Pessoas Vinculadas. Para mais informações, ver seção "*Fatores de Risco – Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta.*" na página 54 deste Prospecto. Não haverá a realização do procedimento de coleta de intenções de investimento (procedimento de *bookbuilding*).

Os investidores interessados na subscrição das Cotas deverão fazê-la perante uma única Instituição Participante da Oferta, mediante a assinatura do Boletim de Subscrição, sendo certo que a integralização das Cotas subscritas durante determinado Período de Alocação será realizada na Data de Liquidação Financeira imediatamente posterior ao Período de Alocação que foi encerrado, conforme Cronograma da Oferta, de acordo com o Preço de Emissão da Cota.

Caso a totalidade dos Boletins de Subscrição realizados por investidores não exceda a quantidade de Cotas objeto da Oferta, não haverá ordem de chegada, sendo que todos os investidores que participarem da Oferta serão integralmente atendidos em seus pedidos.

Observado o artigo 55 da Instrução CVM nº 400, a ordem de chegada na Oferta observará o seguinte procedimento:

(a) a alocação das Cotas será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada à B3 das ordens de subscrição das Cotas objeto da Oferta, enviadas pela Instituição Participante da Oferta que houver colocado a Cota junto ao investidor. As Instituições Participantes da Oferta informarão à B3 o valor expresso em reais de cada ordem de subscrição de Cotas objeto da Oferta. Os valores a serem informados deverão necessariamente representar um número inteiro de Cotas, sendo vedada a aquisição de Cotas fracionárias;

(b) a ordem cronológica de chegada referida no item acima será verificada no momento em que for processada com sucesso pelo sistema DDA administrado pela B3 para liquidação da Oferta, sendo que a B3 não considerará para este fim qualquer evento de manifestação de investimento anterior por parte do investidor, tampouco o momento em que o potencial investidor efetuar a ordem de investimento junto à Instituição Participante da Oferta com a qual houver celebrado o Boletim de Subscrição;

(c) em caso de ordens de investimento enviadas pelas Instituições Participantes da Oferta via sistema DDA da B3, através de arquivo eletrônico, todas as ordens contidas em um mesmo arquivo serão consideradas com o mesmo horário de chegada. No entanto, o processamento da alocação será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que as ordens encaminhadas no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidas;

(d) no caso de um potencial investidor efetuar mais de uma ordem de investimento, cada ordem será considerada independente da(s) outra(s), sendo considerada apenas uma única ordem efetuada aquela que primeiramente for processada com sucesso pelo sistema DDA da B3 e as demais ordens efetuadas pelo mesmo investidor serão automaticamente canceladas. As ordens canceladas, por qualquer motivo, serão desconsideradas na alocação cronológica descrita nos itens anteriores; e

(e) o processo de alocação por ordem cronológica de chegada poderá acarretar em (1) alocação parcial, hipótese em que a ordem de investimento do investidor poderá ser atendida em montante inferior ao Investimento Mínimo por investidor, ou (2) mesmo nenhuma alocação, conforme a ordem em que for recebida e processada pela B3, conforme o caso.

A integralização das Cotas subscritas durante determinado Período de Alocação será realizada na Data de Liquidação Financeira imediatamente posterior ao Período de Alocação que foi encerrado, conforme Cronograma da Oferta, sendo que as liquidações da ocorrerão exclusivamente de acordo com os procedimentos operacionais da B3. As eventuais liquidações financeiras que venham a ocorrer após a última Data de Liquidação Financeira, a qual será informada pelo Coordenador Líder à B3 e ao mercado em geral por meio da divulgação de comunicado ao mercado, serão realizadas junto ao Escriturador do Fundo, em datas a serem definidas pelo Administrador em conjunto com o Coordenador Líder, devendo os investidores interessados em adquirir tais Cotas remanescentes do Fundo após a última Data de Liquidação Financeira, a qual será informada pelo Coordenador Líder à B3 e ao mercado em geral por meio da divulgação de comunicado ao mercado, contatar diretamente o Coordenador Líder.

<b>Divulgação de Informações sobre a Oferta</b>	Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores indicadas no artigo 54-A da Instrução CVM nº 400, conforme previsto na seção Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta, na página 35 deste Prospecto.
<b>Coordenador Líder</b>	Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificada.
<b>Administrador</b>	Banco Ourinvest S.A., acima qualificado.
<b>Gestor</b>	Ourinvest Asset Gestora de Recursos Ltda., acima qualificada.
<b>Escriturador</b>	Itaú Corretora de Valores S.A., acima qualificado.
<b>Assessores Legais</b>	NFA Advogados.

**2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

### **Características da Oferta**

#### *A Oferta*

As Cotas da Primeira Emissão serão distribuídas mediante oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400, sob o regime de melhores esforços de colocação, em mercado de balcão não organizado, sob a coordenação do Coordenador Líder em condições que assegurem tratamento equitativo aos destinatários e aceitantes da Oferta.

#### *Autorizações*

A Primeira Emissão e a presente Oferta foram autorizadas pelo Administrador por meio do “Instrumento Particular de Constituição do “Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest - Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário” registrado no 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, sob o nº 1.459.316, em 12/06/2018, o qual aprovou a contratação do Coordenador Líder e demais prestadores de serviços do Fundo e a realização da Primeira Emissão de Cotas, a Oferta. A versão inicial do Regulamento do Fundo foi registrada no 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, sob o nº 1.459.316, em 12/06/2018, conforme alterado de tempos em tempos. O Regulamento do Fundo foi alterado conforme Ato do Administrador para 1ª Alteração e Consolidação do Regulamento, registrado no 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 20/12/2018, sob o nº 1.472.374 e conforme Ato do Administrador para 2ª Alteração e Consolidação do Regulamento, registrado no 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 12/03/2019, sob o nº 1.478.037.

#### *Valor Total da Emissão*

O valor total inicial de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão.

#### *Valor Mínimo da Oferta*

R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), na Data de Emissão, sendo que caso tal montante não seja atingido, a Oferta será cancelada.

#### *Quantidade de Cotas Objeto da Oferta*

Será realizada a distribuição pública inicial de até 1.000.000 (um milhão) de Cotas da Primeira Emissão do Fundo, ao preço unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, sem considerar (i) a possibilidade de lote adicional e (ii) a possibilidade de distribuição parcial da Oferta.

#### *Valores Mínimo, Máximo e Limites de Aplicação em Cotas da Primeira Emissão do Fundo*

No âmbito da Primeira Emissão, cada investidor deverá adquirir no âmbito da Oferta a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas, que totalizem o investimento mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

Não há valor máximo para aplicação em Cotas da Primeira Emissão do Fundo.

#### *Cotas Adicionais*

Até 200.000 (duzentas mil) Cotas.

#### *Cotas de Lote Suplementar*

Na presente Oferta não haverá a possibilidade de lote suplementar.

#### *Data do início da Oferta*

A Oferta terá início na data de divulgação do anúncio de início da Oferta e do Prospecto Definitivo.

#### *Liquidação financeira da Oferta*

Os investidores interessados na subscrição das Cotas deverão fazê-la perante uma única Instituição Participante da Oferta, mediante a assinatura do Boletim de Subscrição, sendo certo que a integralização das Cotas subscritas durante determinado Período de Alocação será realizada na Data de Liquidação Financeira imediatamente posterior ao Período de Alocação que foi encerrado, conforme Cronograma da Oferta, de acordo com o Preço de Emissão da Cota.

#### *Tipo de Fundo*

Fundo fechado, não sendo permitido o resgate de Cotas.

#### *Número de Séries*

Série única

#### *Público Alvo*

A presente Oferta é destinada aos Investidores, respeitadas eventuais vedações ao investimento em FII previstas na regulamentação em vigor, na data da divulgação deste Prospecto. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

#### *Prazo de Colocação*

O período de distribuição das Cotas da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

#### *Plano de Distribuição e Subscrição das Cotas*

As Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Cotas, em regime de melhores esforços de colocação, para o Montante Total da Oferta, durante o Prazo de Colocação.

Será realizada a distribuição pública de, inicialmente, até 1.000.000 (um milhão) de Cotas da 1ª Emissão do Fundo, ao preço unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, sem considerar (i) a possibilidade de lote adicional e (ii) a possibilidade de distribuição parcial da Oferta.

O Montante Total da Oferta, poderá ser acrescido de Cotas Adicionais em até 20% (vinte por cento), ou seja até 200.000 (duzentas mil) Cotas, conforme decisão exclusiva do Administrador do Fundo, conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo §2º, da Instrução CVM nº 400. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

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

O período de colocação será de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

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

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

Os investidores interessados em adquirir Cotas no âmbito da Oferta poderão, quando da assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição de Cotas, condicionar a sua adesão à Oferta desde que seja distribuída (1) a totalidade das Cotas ofertadas até o final do Prazo de Colocação, ou (2) uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, desde que não seja inferior ao Valor Mínimo da Oferta. Os Investidores deverão indicar, adicionalmente, caso tenham optado pelo cumprimento da condição constante do item “(2)” anterior, o desejo de adquirir (i) a totalidade das Cotas indicadas no Boletim de Subscrição ou (ii) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o término da Oferta, e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter suas ordens de investimento atendidas em montante inferior ao Investimento Mínimo. Na hipótese de não colocação da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta até o término do Prazo de Colocação, os Boletins de Subscrição em que tenha sido indicada a opção do item “(1)” acima serão automaticamente cancelados pelas Instituições Participantes da Oferta. Caso os investidores não façam a indicação acima mencionada na hipótese do item (2) acima, presumir-se-á o interesse do investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas. Até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao Encerramento da Oferta, caso não seja atingido o Valor Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder deverá divulgar um comunicado ao mercado informando o montante total das Cotas subscritas e integralizadas até então e informando aos investidores sobre a data em que será realizada a devolução pelo Administrador dos recursos utilizados para a integralização das Cotas pelos Investidores, observado que referida data não deverá ser posterior ao 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta. A devolução dos recursos, caso não seja atingido o Valor Mínimo da Oferta, será

realizada na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, acrescida dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa realizadas no período. Não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos Cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

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

Os investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, Pessoas Vinculadas, observado o Investimento Mínimo por Investidor junto a uma única Instituição Participante da Oferta, deverão, necessariamente, indicar no Boletim de Subscrição a sua condição de Pessoa Vinculada. As ordens de subscrição realizadas pelas Pessoas Vinculadas somente poderão ser acatadas no último Período de Alocação o qual será informado pelo Coordenador Líder à B3 e ao mercado em geral por meio da divulgação de comunicado ao mercado. As Pessoas Vinculadas não terão suas ordens de subscrição acatadas nas seguintes hipóteses: (i) no caso da colocação de todas as Cotas em determinado Período de Alocação que não tenha sido previamente definido pelo Coordenador Líder como o último Período de Alocação na forma prevista acima; ou (ii) caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, hipótese em que serão automaticamente cancelados todos e quaisquer pedidos de subscrição de Cotas de Pessoas Vinculadas. Para mais informações, ver seção “Fatores de Risco – Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta.” na página 54 deste Prospecto.

Não haverá a realização do procedimento de coleta de intenções de investimento (procedimento de *bookbuilding*).

Os investidores interessados na subscrição das Cotas deverão fazê-la perante uma única Instituição Participante da Oferta, mediante a assinatura do Boletim de Subscrição, sendo certo que a integralização das Cotas subscritas durante determinado Período de Alocação será realizada na Data de Liquidação Financeira imediatamente posterior ao Período de Alocação que foi encerrado, conforme Cronograma da Oferta, de acordo com o Preço de Emissão da Cota.

Caso a totalidade dos Boletins de Subscrição realizados por investidores não exceda a quantidade de Cotas objeto da Oferta, não haverá ordem de chegada, sendo que todos os investidores que participarem da Oferta serão integralmente atendidos em seus pedidos.

Observado o artigo 55 da Instrução CVM nº 400, a ordem de chegada na Oferta observará o seguinte procedimento:

(a) a alocação das Cotas será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada à B3 das ordens de subscrição das Cotas objeto da Oferta, enviadas pela Instituição Participante da Oferta que houver colocado a Cota junto ao investidor. As Instituições Participantes da Oferta informarão à B3 o valor expresso em reais de cada ordem de subscrição de Cotas objeto da Oferta. Os valores a serem informados deverão necessariamente representar um número inteiro de Cotas, sendo vedada a aquisição de Cotas fracionárias;

(b) a ordem cronológica de chegada referida no item acima será verificada no momento em que for processada com sucesso pelo sistema DDA administrado pela B3 para liquidação da Oferta, sendo que a B3 não considerará para este fim qualquer evento de manifestação de investimento anterior por parte do investidor, tampouco o momento em que o potencial investidor efetuar a ordem de investimento junto à Instituição Participante da Oferta com a qual houver celebrado o Boletim de Subscrição;

(c) em caso de ordens de investimento enviadas pelas Instituições Participantes da Oferta via sistema DDA da B3, através de arquivo eletrônico, todas as ordens contidas em um mesmo arquivo serão consideradas com o mesmo horário de chegada. No entanto, o processamento da alocação será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que as ordens encaminhadas no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidas;

(d) no caso de um potencial investidor efetuar mais de uma ordem de investimento, cada ordem será considerada independente da(s) outra(s), sendo considerada apenas uma única ordem efetuada aquela que primeiramente for processada com sucesso pelo sistema DDA da B3 e as demais ordens efetuadas pelo mesmo investidor serão automaticamente canceladas. As ordens canceladas, por qualquer motivo, serão desconsideradas na alocação cronológica descrita nos itens anteriores; e

(e) o processo de alocação por ordem cronológica de chegada poderá acarretar em (1) alocação parcial, hipótese em que a ordem de investimento do investidor poderá ser atendida em montante inferior ao Investimento Mínimo por investidor, ou (2) mesmo nenhuma alocação, conforme a ordem em que for recebida e processada pela B3, conforme o caso.

#### *Integralização das Cotas e Procedimento de Liquidação da Oferta*

A integralização das Cotas subscritas durante determinado Período de Alocação será realizada na Data de Liquidação Financeira imediatamente posterior ao Período de Alocação que foi encerrado, conforme Cronograma da Oferta, sendo que as liquidações da Oferta ocorrerão exclusivamente de acordo com os procedimentos operacionais da B3. As eventuais liquidações financeiras que venham a ocorrer após a última Data de Liquidação Financeira, a qual será informada pelo Coordenador Líder à B3 e ao mercado em geral por meio da divulgação de comunicado ao mercado, serão realizadas junto ao Escriturador do Fundo, em datas a serem definidas pelo Administrador em conjunto com o Coordenador Líder, devendo os investidores interessados em adquirir tais Cotas remanescentes do Fundo após a última Data de Liquidação Financeira, a qual será informada pelo Coordenador Líder à B3 e ao mercado em geral por meio da divulgação de comunicado ao mercado, contatar diretamente o Coordenador Líder.

Caso, na última Data de Liquidação Financeira, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha do investidor (“Falha”), o investidor poderá, sujeito à concordância do Coordenador Líder, integralizar as Cotas objeto da Falha junto ao Administrador, no dia útil imediatamente posterior à última Data de Liquidação Financeira. Na hipótese de Falha e da não integralização das Cotas pelo investidor a partir da respectiva Data de Liquidação Financeira, o Coordenador Líder poderá transferir as Cotas para outro(s) investidor(es) e/ou permitir a subscrição por qualquer instituição participante da Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder e a integralização de tais Cotas objeto da Falha serão realizadas pelo Preço de Emissão da Cota, hipótese em que o investidor inadimplente será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Cotas transferidas para a titularidade do respectivo investidor ou da respectiva instituição participantes da Oferta que subscrever e integralizar tais Cotas. O Coordenador Líder poderá aceitar novas subscrições até que seja colocada a totalidade das Cotas da Primeira Emissão ou até o término do Período de Colocação, o que ocorrer primeiro.

Caso (a) não seja colocado o Valor Total da Oferta até a respectiva Data de Liquidação Financeira e/ou (b) caso, na última Data de Liquidação Financeira, ocorra Falha e/ou inadimplemento do investidor, a respectiva Instituição Participante da Oferta entregará ao investidor, desde que tenha realizado a integralização das Cotas objeto do Boletim de Subscrição, até as 16:00 horas da respectiva Data de Liquidação Financeira, por meio da B3, recibo de Cotas do Fundo correspondente à relação entre o valor efetivamente pago pelo respectivo investidor e o valor inicial unitário por Cota, na respectiva Data de Liquidação Financeira, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento da Oferta previstas na Instrução CVM nº 400, sendo que, os recibos de Cotas deverão necessariamente representar um número inteiro de Cotas, sendo vedada a aquisição de Cotas fracionárias. Havendo a colocação do Valor Total da Oferta da Oferta na respectiva Data de Liquidação Financeira, sem Falha e/ou inadimplemento do investidor na respectiva Data de Liquidação Financeira, as respectivas Cotas integralizadas serão entregues, por meio da B3, ao investidor, de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

As Cotas deverão ser totalmente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação e caso a quantidade de Cotas equivalente ao Valor Mínimo da Oferta não seja subscrita e integralizada até o fim do Período de Colocação a Oferta será cancelada pelo Coordenador Líder e o Administrador deverá proceder à liquidação do Fundo.

Até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao encerramento da Oferta, caso não seja atingido o Valor Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder deverá divulgar um comunicado ao mercado informando o montante total das Cotas subscritas e integralizadas até então e informando aos investidores sobre a data em que será realizada a devolução pelo Administrador dos recursos utilizados para a integralização das Cotas pelos Investidores, observado que referida data não deverá ser posterior ao 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta. A devolução dos recursos, caso não seja atingido o Valor Mínimo da Oferta, será realizada na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, acrescida dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa realizadas no período. Não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos Cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Quando da divulgação do Anúncio de Encerramento, o Coordenador Líder deverá informar o total de Cotas distribuídas e o montante total captado pelo Fundo em razão das Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta e na hipótese de distribuição parcial, informar aos Investidores que condicionaram a sua adesão à Oferta de que fosse distribuída a totalidade das Cotas ofertadas sobre o cancelamento automático dos respectivos Boletins de Subscrição e a data em que será realizada a devolução pelo Administrador dos recursos utilizados para a integralização das Cotas pelos Investidores, observado que referida data não deverá ser posterior ao 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta. O investidor que, no ato de celebração do Boletim de Subscrição, condicionar a sua adesão à Oferta desde que seja distribuída uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, desde que não seja inferior ao Valor Mínimo da Oferta será informado (a) de que recebeu a totalidade das Cotas indicadas no Boletim de Subscrição ou (b) de que recebeu a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o término da Oferta e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta e sobre a data em que será realizada a devolução pelo Administrador dos recursos utilizados para a integralização das Cotas pelos Investidores, observado que referida data não deverá ser posterior ao 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, observado que, neste caso, os Investidores poderão ter suas ordens de investimento atendidas em montante inferior ao Investimento Mínimo, conforme escolha realizada pelo Investidor entre os itens (a) ou (b) acima no ato de celebração do Boletim de Subscrição. Caso o Investidor tenha condicionado a sua adesão à Oferta, desde que seja distribuída uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, não seja inferior ao Valor Mínimo da Oferta, mas não tenham feito a indicação

mencionada na hipótese do item (b) acima, será presumido o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas. As Cotas que não forem ofertadas em função da distribuição parcial serão canceladas pelo Administrador. A devolução dos recursos aos investidores prevista neste item será realizada sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com a dedução de valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes.

#### *Inadequação de Investimento*

O INVESTIMENTO EM COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ, TENDO EM VISTA QUE OS FII ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FII TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PORTANTO, OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 39 DESTE PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE ATUALMENTE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

#### *Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta*

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da Oferta na CVM que resultem em aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM nº 400. Adicionalmente, o Fundo poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta com o fim de melhorar os seus termos e condições em favor dos investidores, nos termos do artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM nº 400.

Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o Período de Colocação poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos investidores pelas Instituições Participantes da Oferta, inclusive por meio de anúncio de retificação a ser divulgado pelo Coordenador Líder nos mesmos veículos utilizados para a divulgação da Oferta.

Os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os investidores pretendem manter a declaração de aceitação. Cada Instituição Participante da Oferta deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Na hipótese de desistência, modificação, suspensão e cancelamento da Oferta, serão restituídos integralmente aos investidores aceitantes todos os valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Cotas ofertadas, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data do comunicado ao mercado ou da data do encerramento da Oferta, conforme o caso. A devolução será realizada na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa realizadas no período. Não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos Cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

### *Suspensão e Cancelamento da Oferta*

A CVM (i) poderá, a qualquer tempo, suspender ou cancelar a Oferta, se estiver processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400 ou do registro que tiver concedido ou for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após concedido o respectivo registro; ou (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação sanável de regulamentos, nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 400.

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

O Fundo deverá informar os investidores que já tiverem aceitado a Oferta sobre sua suspensão ou cancelamento. No caso de suspensão, deverá ser facultada a esses investidores a possibilidade de revogar a sua aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação de comunicação pelo Coordenador Líder. Nos termos do artigo 20, parágrafo único, da Instrução CVM nº 400, todos os investidores que tiverem aceitado a Oferta, no caso de seu cancelamento, e os investidores que tiverem revogado a sua aceitação à Oferta, no caso de sua suspensão, terão direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pela aplicação em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa realizadas no período e não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos Cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da divulgação do anúncio de retificação, que será realizado na página da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, no caso de cancelamento da Oferta, ou do pedido expresso de revogação de suas ordens de investimento, no caso de suspensão da Oferta.

### *Regime de Distribuição das Cotas do Fundo*

A distribuição de Cotas será liderada e realizada, em regime de melhores esforços, pelo Coordenador Líder.

A Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, com distribuição parcial das Cotas desde que tenham sido subscritas e integralizadas Cotas representativas de, no mínimo, R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja subscrição e integralização do Valor Mínimo da Oferta, sendo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pelo Administrador. As Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado no âmbito da Oferta.

### *Contrato de Garantia de Liquidez e estabilização de preços*

Não há e nem será constituído para o Fundo contrato de estabilização de preços ou contrato para garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário.

### *Contrato de Distribuição*

Por meio do Contrato de Distribuição, a ser firmado entre o Coordenador Líder, o Gestor e o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Administrador contratará o Gestor para estruturar a Oferta e o Coordenador Líder para liderar a distribuição de Cotas da Primeira Emissão do Fundo. O Contrato de Distribuição estará disponível na sede do Administrador a partir da divulgação do Anúncio de Início.

O Coordenador Líder poderá convidar os Participantes Especiais e as Instituições Contratadas, caso entenda adequado, para auxiliar na distribuição das Cotas da primeira emissão do Fundo.



### *Destinação de Recursos*

Os recursos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta serão preponderantemente aplicados para a aquisição dos Ativos Alvos, observada a Política de Investimento do Fundo.

### *Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta*

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e/ou da B3, conforme indicado no artigo 54-A da Instrução da CVM 400.

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, os interessados deverão dirigir-se à CVM, à sede do Administrador, do Coordenador Líder ou à B3 nos endereços indicados abaixo, e poderão obter as versões eletrônicas do Regulamento e do Prospecto por meio dos websites do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM, ou da B3 abaixo descritos, sendo que o Prospecto se encontra à disposição dos investidores na CVM para consulta e reprodução apenas:

#### **Administrador**

##### **Banco Ourinvest S.A.**

Avenida Paulista, nº 1.728, sobre loja, 1º, 2º, 4º e 11º andares,

CEP 01310-919 São Paulo – SP

Tel.: (11) 4081-4444

Fax: (11) 4081-4443

E-mail: [fundos.imobiliarios@ourinvest.com.br](mailto:fundos.imobiliarios@ourinvest.com.br)

Website: <http://www.ourinvest.com.br/fii/ourinvest-fundo-de-fundos> (neste website selecionar a opção “Prospecto” e em seguida clicar na versão mais recente do Prospecto Definitivo em “Prospecto de Oferta Pública”).

#### **Coordenador Líder**

##### **Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

Avenida Paulista, 1728 – Sobreloja, Bela Vista,

CEP 01310-919 - São Paulo – SP

At.: Fernando Mett Fridman

Tel.: (11) 4081-4444

Fax: (11) 4081-4566

E-mail: [ofertaspublicas@ourinvest.com.br](mailto:ofertaspublicas@ourinvest.com.br)

Website: <http://www.ourinvest.com.br/fii/ourinvest-fundo-de-fundos> (neste website selecionar a opção “Prospecto” e em seguida clicar na versão mais recente do Prospecto Definitivo em “Prospecto de Oferta Pública”).

#### **Participante Especial**

##### **Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

Website: <https://www.orama.com.br/oferta-publica> (selecionar a oferta > acesso aos documentos e cronograma)

#### **Participante Especial**

##### **Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Website: <https://www.bancointer.com.br/investimentos/ofertas-publicas/fii-ourinvest-fundo-de-fundos>

#### **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM**

##### **Rio de Janeiro**

Rua Sete de Setembro, nº 111

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

CEP 20050-901 Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (21) 3545-8686

Website: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (para acessar o Prospecto, neste website acessar “Informações de Regulados - Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano de “2019” e em seguida “Quotas de Fundo Imobiliário”, selecionar o “Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Fundo de Fundos”, e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”)

##### **São Paulo**

Rua Cincinato Braga,

340, 2º, 3º e 4º andares

CEP 01333-010 São Paulo – SP

Tel.: (11) 2146-2000

## Ambiente de Negociação

### B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro

CEP 01010-901 São Paulo – SP

Website: <http://www.b3.com.br/> Produtos e Serviços / Soluções para Emissores / Ofertas Públicas / Ofertas em andamento/ Fundos, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Fundo de Fundos”, e, então, localizar o documento desejado.

## Cronograma Indicativo da Oferta

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1)(4)(5)(6)</sup>
1.	Pedido de Registro da Oferta na CVM	23/01/2019
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	16/04/2019
3.	Obtenção do Registro da Oferta	03/05/2019
4.	Disponibilização do Prospecto Definitivo	03/05/2019
5.	Divulgação do Anúncio de Início da Oferta e início do roadshow	03/05/2019
6.	Período de Colocação	Até 06 (seis) meses contados da divulgação do Anúncio de Início
7.	1º Período de Alocação das Ordens	de 03/05/2019 a 17/05/2019
8.	1ª Data de Liquidação Financeira <sup>(2)</sup>	22/05/2019
9.	2º Período de Alocação das Ordens	de 23/05/2019 a 06/06/2019
10.	2ª Data de Liquidação Financeira <sup>(2)</sup>	11/06/2019
11.	3º Período de Alocação das Ordens	de 12/06/2019 a 26/06/2019
12.	3ª Data de Liquidação Financeira <sup>(2)</sup>	01/07/2019
13.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 06 (seis) meses contados da divulgação do Anúncio de Início
14.	Início de negociação das Cotas objeto da presente Oferta <sup>(3)</sup>	Após o Encerramento da Oferta, integralização das Cotas pelo respectivo investidor e a liberação para negociação pela B3.

<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 B3. 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 nº 400.

<sup>(2)</sup> Caso, na última Data de Liquidação Financeira, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha do investidor (“Falha”), o investidor poderá, sujeito à concordância do Coordenador Líder, integralizar as Cotas objeto da Falha junto ao Administrador, no dia útil imediatamente posterior à última Data de Liquidação Financeira. Na hipótese de Falha e da não integralização das Cotas pelo investidor a partir da respectiva Data de Liquidação Financeira, o Coordenador Líder poderá transferir as Cotas para outro(s) investidor(es) e/ou permitir a subscrição por qualquer instituição participante da Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder e a integralização de tais Cotas objeto da Falha serão realizadas pelo Preço de Emissão da Cota, hipótese em que o investidor inadimplente será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Cotas transferidas para a titularidade do respectivo investidor ou da respectiva instituição participantes da Oferta que subscrever e integralizar tais Cotas. O Coordenador Líder poderá aceitar novas subscrições até que seja colocada a totalidade das Cotas da Primeira Emissão ou até o término do Período de Colocação, o que ocorrer primeiro.

<sup>(3)</sup> Após o encerramento da Oferta, a integralização das Cotas pelo respectivo investidor e a liberação para negociação pela B3, devendo ser observado que apenas as Cotas integralizadas pelos Investidores poderão ser negociadas.

<sup>(4)</sup> A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

<sup>(5)</sup> As ordens de subscrição realizadas pelas Pessoas Vinculadas somente poderão ser acatadas no último Período de Alocação o qual será informado pelo Coordenador Líder à B3 e ao mercado em geral por meio da divulgação de comunicado ao mercado.

<sup>(6)</sup> O Cronograma da Oferta estipula até o 3º Período de Alocação das Ordens, sendo que eventuais novos Períodos de Alocação das Ordens e respectivas Datas de Liquidação Financeira serão informados pelo Coordenador Líder à B3 e ao mercado em geral por meio da divulgação de comunicado(s) ao mercado.

## Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública das Cotas da Primeira Emissão do Fundo

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Custos da Oferta	Montante (R\$) <sup>(1)</sup> <sup>(2)</sup> <sup>(3)</sup>	% sobre o total da Oferta
Divulgação da Oferta, apresentações a potenciais investidores, impressão de exemplares do Prospecto e Publicações Legais	150.000,00	0,15%
Comissão às Instituições Participantes da Oferta	3.000.000,00	3,00%
Impostos Sobre Comissão às Instituições Participantes da Oferta	289.500,00	0,29%
Consultores legais	98.266,74	0,10%
Registro em Cartório	16.911,35	0,02%
Taxa para registro na CVM	300.000,00	0,30%
Taxa de registro na Anbima	3.132,00	0,00%
Taxa de registro na B3	65.000,00	0,07%
<b>Total dos custos</b>	<b>3.922.810,09</b>	<b>3,92%</b>

<sup>(1)</sup> Valores e percentuais com arredondamento de casas decimais.

<sup>(2)</sup> Os valores referentes aos impostos incidentes sobre a remuneração das Instituições Participantes da Oferta serão arcados pelo Fundo conforme valores estabelecidos na tabela acima. As demais despesas previstas na tabela acima poderão ser acrescidas de tributos ("gross-ups") e custos com impostos inerentes à operação do Fundo.

<sup>(3)</sup> Caso o Administrador e o Coordenador Líder consigam reduzir as despesas incorridas para a realização da Oferta estimadas na tabela acima, o valor efetivamente economizado com as despesas incorridas para a realização da Oferta será revertido ao Administrador do Fundo, a título de comissão de implantação da Oferta, nos termos do inciso IV do artigo 47 da Instrução CVM nº 472. O valor da remuneração prevista neste parágrafo em nenhuma hipótese será superior ao custo total da Oferta previsto na tabela acima.

Os custos da Oferta acima descritos serão de responsabilidade do Fundo na medida em que se enquadrem como encargos do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 472. Referidos custos da Oferta serão pagos pelo Fundo após a integralização das Cotas colocadas no âmbito da Oferta.

Considerando as despesas da Oferta elencadas na tabela acima, o custo unitário de distribuição é de aproximadamente R\$ 3,92 (três reais e noventa e dois centavos) por Cota, o que significa aproximadamente 3,92% (três inteiros e noventa e dois centésimos por cento) do valor unitário da Cota, na hipótese de se atingido o Montante Total da Oferta, qual seja, R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

Na hipótese de a Oferta ser encerrada com a distribuição de Cotas considerando o Valor Mínimo da Oferta e as despesas da Oferta elencadas na tabela acima, o custo unitário de distribuição é de aproximadamente R\$ 5,82% (cinco reais e oitenta e dois centavos) por Cota, o que significa aproximadamente 5,82% (cinco inteiros e oitenta e dois centésimos por cento) do valor unitário da Cota.

Ressalta-se que para o cálculo dos percentuais acima foi considerado o valor da Cota na Data de Emissão, ou seja, R\$ 100,00 (cem reais).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## FATORES DE RISCO

*Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do Fundo devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas nos prospectos das ofertas de Cotas do Fundo e no Regulamento, e, à luz de suas próprias situações financeiras, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.*

*Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor, ou pelas Instituições Participantes da Oferta qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no Fundo ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.*

*O Fundo, o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas Cotas de outros FII no passado ou existentes no mercado à época da realização da oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.*

**A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.**

A carteira do Fundo, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os mencionados a seguir:

### **Fatores macroeconômicos relevantes**

O Fundo, todos os seus ativos e as operações envolvendo os ativos estão localizados no Brasil. Como resultado, variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por qualquer pessoa, aos Cotistas do Fundo, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultantes de seus investimentos.

## **Riscos Institucionais**

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

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

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

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

## **Risco relacionado com objetivo preponderante de investimento do Fundo**

O Fundo pode não atingir o objetivo de investimento preponderante em cotas de outros fundos de investimento imobiliário, caso em que o seu resultado estará intrinsecamente atrelado a outros títulos imobiliários ou títulos com perfil de renda fixa disponíveis no mercado.



### **Risco relativo à rentabilidade do Fundo**

O investimento em Cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que compõem a carteira do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos Alvo objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos Alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos Alvo e conseqüentemente impactar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

### **Riscos tributários**

A Lei nº 9.779 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, alterada pela Lei nº 11.196, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas. O mesmo dispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata:

- (i) será concedido somente nos casos em que o FII 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 emitidas pelo FII ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII.

Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os FII possam ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das Cotas.

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

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

### **Risco Tributário relacionado a CRI, LH, LCI E LIG**

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros.

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

### **Risco de concentração da carteira do Fundo**

A Política de Investimentos do Fundo não prevê critérios de elegibilidade ou alocação em determinado segmento, emissor ou operação imobiliária, para a aquisição dos Ativos Alvo, ficando esta alocação a critério do Gestor, observados os limites legais. A ausência de critérios de elegibilidade e de alocação dos Ativos Alvo do Fundo poderá gerar a concentração de risco dos Ativos Alvo em determinado segmento do mercado imobiliário, emissores ou em determinada operação imobiliária relacionada aos Ativos Alvo, o que poderá significar a concentração de risco de crédito e riscos jurídicos no segmento/operação/emissor preponderante. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo e/ou do Aplicações Financeiras em questão, o risco de perda do capital integralizado pelos Cotistas.

### **Risco do Prazo**

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

### **Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário**

Como os FII são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da liquidação do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que não há qualquer garantia de que haverá liquidez para venda futura das cotas nos referidos mercados.

### **Risco Operacional**

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

### **Riscos Atrelados aos Fundos Investidos**

O Administrador e o Gestor não são responsáveis por eventuais perdas decorrentes dos investimentos realizados pelo Fundo e não responderão pelas eventuais consequências de tais perdas.

### **Risco Referente aos Outros Títulos e Valores Mobiliários**

Nos termos do artigo 2º do Regulamento, o Fundo poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na Instrução CVM nº 472, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos serão adquiridos especificamente. Nesse sentido, a depender do investimento do Fundo em qualquer um desses Outros Títulos e Valores Mobiliários, os riscos habituais corridos pelo Fundo poderão ser majorados. Além disso, poderá haver futura incompatibilidade com: (i) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado no artigo 3º do Regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público alvo de acordo com a Política de Investimento.

### **Risco de Execução das Garantias Eventualmente Atreladas aos CRI**

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

### **Risco Relativos às operações de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras**

Os CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Assim, o patrimônio separado instituído em emissões sujeitas a regime fiduciário, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, poderá não ser oponível aos credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora, que poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

### **Demais riscos jurídicos**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

### **Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento**

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Administrador e do Gestor, que atendam à Política de Investimentos do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo.

A ausência de Ativos Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, considerando que, enquanto o Fundo não aloque seus recursos em Ativos Alvo, recursos do Fundo permanecerão aplicados nas Aplicações Financeiras.

### **Riscos de influência de mercados de outros países**

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

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

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

#### **Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo**

Conforme o Regulamento, 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 da Emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo ou da opinião dos Cotistas minoritários.

#### **Risco de diluição decorrentes de Novas Emissões de Cotas**

O Fundo poderá, no futuro, realizar Novas Emissões de Cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio e aquisição de novos Ativos Alvo. Neste sentido, os Cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos, convocações e atas de AGEs, com vistas ao exercício do seu direito de preferência na subscrição das novas Cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, diminuindo suas participações nas decisões sobre as matérias sujeitas à Assembleia Geral de Cotistas. Adicionalmente o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista.

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

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

## **Desempenho passado**

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

## **Revisões e/ou atualizações de projeções**

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

## **Riscos de despesas extraordinárias**

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo realizará Nova Emissão de Cotas com vistas a arcar com as mesmas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

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

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução da CVM 516.

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

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

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

#### **Riscos de eventuais reclamações de terceiros**

O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes ou, ainda, que os recursos integrantes da Reserva de Contingência sejam suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as Reservas de Contingência não forem suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo que poderão incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.

#### **Riscos relacionados ao Gestor**

A rentabilidade do Fundo está atrelada primordialmente às receitas advindas dos Ativos Alvo, o que dependerá do processo de seleção de tais ativos. O sucesso depende do desempenho do Gestor na realização de suas atividades. Não há garantias de que o Gestor permanecerá nesta função por todo o prazo de duração do Fundo ou que estas consigam manter membros qualificados em sua administração. A incapacidade do Gestor de manter e/ou substituir membros qualificados, a possibilidade de que estes venham a renunciar sua posição de Gestor do Fundo e a inaptidão do Administrador em contratar outro Gestor com a mesma experiência e qualificação poderão impactar de forma significativa nos resultados e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas e a diminuição no valor de mercado das Cotas.

#### **Risco de conflito de interesses entre os prestadores de serviços e o Fundo**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472/08. O coordenador líder da primeira oferta pública de Cotas do Fundo, o Gestor e o Administrador são empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico. Não há garantia que, no futuro, não venha a existir conflitos de interesses por parte do coordenador líder da primeira oferta pública de Cotas do Fundo, do Administrador e do Gestor, em razão de funções por eles exercidas, o que poderá causar efeitos adversos ao Fundo e à sua carteira. Pode ser do melhor interesse do Fundo a aquisição de títulos e valores mobiliários emitidos e/ou detidos pelo Administrador e/ou pelo Gestor ou, ainda, por empresas de seus respectivos grupos econômicos. A aquisição de ativos nessas condições caracterizaria uma hipótese de conflito de interesses atualmente prevista na ICVM 472/08 e dependerá de prévia e expressa aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. Caso a aquisição de ativos nessas condições seja aprovada em assembleia, não obstante exista na legislação e nas políticas internas do Administrador e do Gestor, regras que coíbem conflito de interesses, o Gestor e o Administrador podem não ter a imparcialidade esperada em relação a esses ativos e às conseqüências de sua detenção pelo Fundo, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente o Fundo.



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

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

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

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis a que estiverem vinculados os respectivos Ativos Alvo poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre os Ativos Alvo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos Alvo, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices e outras condições das operações relacionadas aos Ativos Alvo.

### **Risco das Contingências Ambientais**

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

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

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

### **Risco relacionado à aquisição de Imóveis**

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

### **Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde está localizado cada imóvel**

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de cessão de superfície, locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Adicionalmente, o valor de mercado de cada imóvel 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.

### **Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximo a cada imóvel**

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, o lançamento de novos empreendimentos poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar com os eventuais locatários e/ou realizar as eventuais locações ou locar espaços para novos inquilinos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas à que se situa cada imóvel poderá impactar a capacidade do Fundo em renovar com a e/ou 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.

### **Risco de vacância**

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, o Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de novos superficiários e/ou novos locatários e/ou novos arrendatários dos imóveis, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de cessão de superfície, de locação, arrendamento e venda dos imóveis. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos imóveis (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

### **Risco relativo à não substituição do Administrador**

Durante a vigência do Fundo, o Administrador poderá ser alvo de regime especial administrativo temporário (RAET), sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído pela Assembleia Geral de Cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no artigo 28 do Regulamento e/ou na ICVM 472/08. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

### **Risco de Governança**

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que FII tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de votação de tais matérias, prejudicando as atividades do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

### **Risco de Não Colocação da Oferta ou Colocação Parcial da Oferta**

A presente Oferta conta a possibilidade de subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente por meio da presente Oferta, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM n.º 400.

Caso não seja atingido o Valor Mínimo da Oferta, a presente oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, fica o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, sendo que a devolução será realizada na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa realizadas no período. Não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos Cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

### **Risco de Indisponibilidade de Negociação das Cotas até o Encerramento da Oferta**

O início da negociação das Cotas objeto da Oferta na B3 ocorrerá após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas da Primeira Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3. Nesse sentido, cada investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

### **Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta**

A participação de investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta poderá ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que a aquisição das Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter estas Cotas fora de circulação, afetando negativamente a liquidez das Cotas.

### **Não será emitida carta de conforto pelo Auditor Independente do Fundo no âmbito da presente Oferta**

No âmbito da presente Oferta não será emitida carta de conforto pelos Auditor Independente. Consequentemente, o Auditor Independente não se manifestou acerca da consistência das informações financeiras constantes deste Prospecto e demais documentos da Oferta, inclusive as informações financeiras constantes do Estudo de Viabilidade e do Laudo de Avaliação, sendo certo que o Fundo está pleiteando o registro de constituição perante a CVM e não possui demonstrações financeiras publicadas até o presente momento.

### **Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor**

O Estudo de Viabilidade apresentado no Anexo V deste Prospecto foi elaborado pelo Gestor, sendo que o Gestor é empresa do grupo econômico do Administrador, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor.

A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO V A ESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

**4. SUMÁRIO DO FUNDO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## SUMÁRIO DO FUNDO

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO SEU REGULAMENTO E NO RESPECTIVO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472, LEIA-OS ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

*Os termos utilizados nesta Seção do Prospecto terão o mesmo significado que lhes for atribuído no Regulamento e na Seção “Definições”, a partir da página 9, deste Prospecto.*

O Fundo terá por objetivo o investimento preferencial em cotas de outros FII. Os principais termos e condições do Fundo encontram-se listados na tabela 4.1. abaixo:

### Ilustração 4.1. – Principais Termos do Fundo

TIPO DE FUNDO	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
TIPO DE OFERTA	OFERTA PÚBLICA DE QUOTAS, CONFORME INSTRUÇÃO CVM 400
PRAZO	INDETERMINADO
PÚBLICO ALVO	PÚBLICO EM GERAL
OBJETIVO	O Fundo tem por objeto o investimento nos seguintes valores mobiliários, respeitadas as exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas no Regulamento: (a) cotas de outros fundos de investimento imobiliário, prioritariamente; (b) letras hipotecárias (“LH”); (c) letras de crédito imobiliário (“LCI”); (d) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”); (e) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária Garantida - LIG.
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	0,10% (um décimo por cento) a.a. incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo
TAXA DE GESTÃO	0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) a.a. incidente sobre o percentual do Fundo alocado em Ativos Alvo
TAXA DE PERFORMANCE	30% (trinta por cento) do que exceder o IFIX incluindo as distribuições de dividendo, com base no valor integralizado excluindo-se os custos da oferta. A Taxa de Performance será paga semestralmente
TAXA DE ESCRITURAÇÃO	Até 0,15% (quinze centésimos por cento) a.a.
PERIODICIDADE DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS	Mensal
VOLUME DA OFERTA	R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais)
QUANTIDADE DE COTAS	1.000.000 (um milhão) de cotas
VALOR DA COTA	R\$ 100,00 (cem reais)
VALOR MÍNIMO DA OFERTA	R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais)
VALOR MÍNIMO DE SUBSCRIÇÃO	R\$ 1.000,00 (mil reais)
COORDENADOR DA OFERTA	OURINVEST DTVM
ADMINISTRADOR	BANCO OURINVEST S.A.
GESTOR	OURINVEST ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA.
CUSTODIANTE DOS ATIVOS DO FUNDO	OURINVEST DTVM
ESCRITURADOR	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.
AUDITOR	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES
ASSESSOR LEGAL	NEGRÃO, FERRARI & ASSOCIADOS

#### ISENÇÃO TRIBUTÁRIA

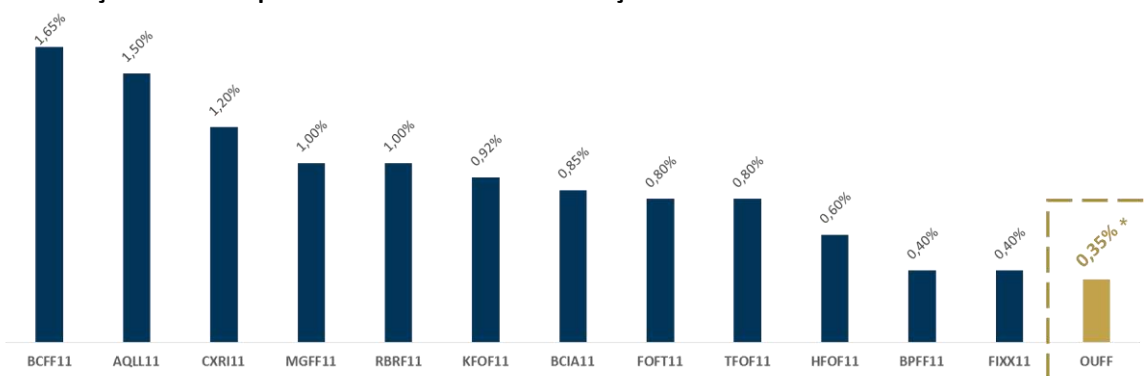
São isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

#### LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO

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

Com o objetivo de proporcionar alinhamento entre a performance do Fundo e a remuneração total de gestão e administração, o Fundo contará, na data-base de janeiro de 2019, com a menor taxa de administração e gestão no mercado de fundos de fundos imobiliários do Brasil, conforme ilustração 4.2. abaixo.

#### Ilustração 4.2. – Comparativo de Taxas de Administração e Gestão de Fundos de Fundos Imobiliários



Fonte: Regulamento dos Fundos

\*A taxa de administração e gestão não contempla a taxa de escrituração de até 0,15% a.a., podendo variar exclusivamente em função da movimentação das cotas e da quantidade de cotistas que o Fundo tiver.

#### OURINVEST FUNDO DE FUNDOS – ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTOS

O Fundo contará com uma gestão ativa de seu portfólio, comportando uma estratégia imobiliária e uma estratégia financeira de investimentos, conforme detalhado a seguir.

A estratégia imobiliária incluirá a aquisição de FII que tenham, no curto e médio prazo, ativos que tenham potencial de aumento de receitas líquidas de locação ou de valor de mercado, conforme detalhado abaixo:

#### Ilustração 4.3. – Estratégia Imobiliária de Investimentos

##### INVESTIMENTO EM FUNDOS IMOBILIÁRIOS CUJOS IMÓVEIS TENHAM:



**Potencial de Valorização** – Investimentos em FIIs que detenham propriedades em regiões que estejam se valorizando e com potencial de queda de vacância e apreciação de receitas de locação no curto e médio prazo.

**Aumentos de receitas de locação** – Investimentos em FIIs que detenham propriedades com potencial aumento de receitas de locação no curto e médio prazo, tais como redução de vacância, revisão de contratos, etc

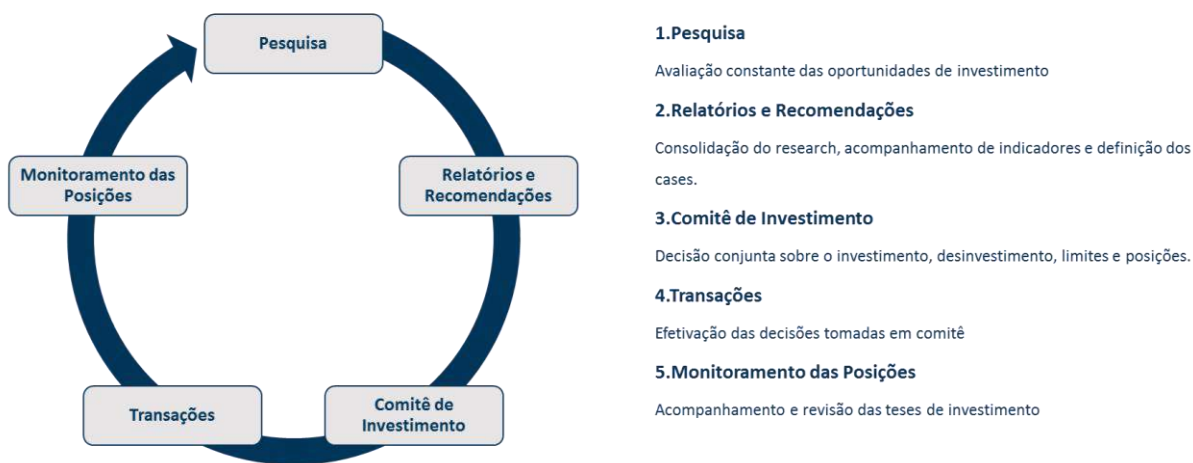


**Alta vacância e potencial de recuperação** – Investimentos em FII que detenham propriedades com alta vacância de curto prazo (devido a entrega recente, saída recente de locatários relevantes, etc) e que estejam com valores de locação abaixo da concorrência de mesma qualidade na região do imóvel.

**Locações próximas de revisional** – Investimentos em FII que detenham propriedades com contratos de locação que estejam abaixo do mercado e com data prevista de revisional nos próximos 12 meses.

**NOI prejudicado por investimentos pontuais** – Investimentos em FII que detenham imóveis com receitas líquidas temporariamente afetadas por investimentos em manutenção, retenções por conta de securitização, retrofits, etc.

**Ilustração 4.4. – Processo de Investimento**



A estratégia imobiliária incluirá a aquisição de FII que tenham, no curto e médio prazo, ativos que tenham potencial de aumento de receitas líquidas de locação ou de valor de mercado, conforme detalhado abaixo:

**Ilustração 4.5. – Estratégia Financeira de Investimentos**



\* Valor de Mercado das Cotas dividido pelo rendimento

**Fatos Relevantes** – Investimentos em FII que tenham divulgados fatos relevantes com efeito positivo sobre rendimentos futuros e potencial de apreciação de valor de mercado das cotas, ainda não precificados pelo mercado secundário.

**Arbitragem Mercado x Patrimonial** – Investimentos em FIIs que tenham o valor de mercado das cotas (em mercado secundário) abaixo do valor patrimonial e laudo de avaliação mais recente dos imóveis de seu portfólio.

**Arbitragem dos Dividendos no IPO x Secundário** – Investimentos em FIIs em oferta pública que ofereçam, por ocasião da oferta pública, rendimentos superiores ao histórico do fundo ou ao do mercado.

**Transações intra-Mês** – Investimentos via *trading* de compra ou venda de FIIs que tenham variações de mercado que não sejam explicadas por fatores imobiliários, como necessidades específicas de liquidez de cotistas relevantes, variação *ex/post* divulgação de rendimentos ao mercado, etc.

**Fundos com P/E acima do dividendo corrente** – Investimentos em FIIs que estejam com distribuição média de rendimentos superior à média de fundos do mesmo setor que façam parte do IFIX.

### ***Taxas e Encargos do Fundo***

O Administrador receberá por seus serviços a Taxa de Administração.

A remuneração do Gestor deverá ser paga pelo Fundo, porém descontada da taxa de administração do Administrador.

O Fundo possui Taxa de Performance.

O Fundo não cobrará taxa de saída dos investidores. Poderá, no entanto, ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas no mercado primário, relativamente às emissões de Cotas. Nesse sentido, poderá ser estabelecido um custo unitário de distribuição quando das emissões de cotas pelo Fundo, podendo esse custo unitário de distribuição ser utilizado para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das emissões de Cotas do Fundo, incluindo o Coordenador Líder.

Os encargos do Fundo estão descritos no artigo 45 do Regulamento.

### ***Regras de Tributação do Fundo e dos Cotistas do Fundo***

O tratamento tributário aplicável ao Fundo e aos Cotistas pode ser resumido da seguinte forma, com base na legislação em vigor:

#### ***Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo***

##### IOF/Títulos

O 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 nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 (“Decreto nº 6.306”), sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

## IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), a liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos 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.

## Imposto de Renda

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Por ser o Fundo um condomínio fechado, o imposto incidirá sobre o rendimento auferido: (i) na amortização das Cotas; (ii) na alienação de Cotas a terceiros; e (iii) no resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

Cumprido ressaltar que são isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

Não há incidência de Imposto de Renda na Fonte na hipótese de alienação de Cotas a terceiro para qualquer beneficiário (pessoa física ou jurídica), devendo o cotista apurar o imposto, observando as regras de ganho de capital.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Investidores pessoa jurídica.

### *Cotistas do Fundo Residentes no Exterior*

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior que ingressarem recursos nos termos da Resolução CMN nº 4.373 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa

RFB nº 1.585. No entanto, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

#### *Tributação Aplicável ao Fundo*

##### IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

##### Imposto de Renda

Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não sofrem tributação pelo Imposto de Renda, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou variável, caso em que estão sujeitos às mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. A Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, criou duas exceções à regra de tributação pelo imposto de renda sobre tais rendimentos, determinando que são isentos de tributação pelo imposto de renda: (i) a remuneração produzida por LH, CRI ou por LCI; assim como (ii) os rendimentos distribuídos pelos FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

No caso do IRRF incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras, de renda fixa ou variável, recolhido pela carteira do Fundo, este poderá ser compensado com o IRRF pelo Fundo, quando da distribuição aos cotistas de rendimentos e ganhos de capital, proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção mencionada abaixo. O valor não compensado em relação aos rendimentos e ganhos de capital atribuídos aos cotistas isentos serão considerados tributação definitiva para o Fundo.

Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir a seus cotistas 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.

O fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

## Visão Geral do Mercado de Fundos Imobiliários e a Oportunidade de Investimento

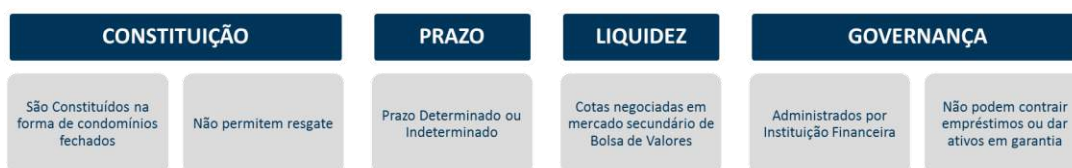
### O Fundo de Investimento Imobiliário

Os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não permitindo, portanto, resgate de suas cotas pelos cotistas. Os FIIs podem ter prazo determinado ou indeterminado e podem ter suas cotas negociadas em mercado secundário em bolsa de valores. São administrados por instituições financeiras e não podem contrair empréstimos ou dar ativos em garantia.

Os ativos de natureza imobiliária elegíveis para o patrimônio dos FIIs incluem (a) imóveis e direitos reais sobre imóveis, (b) ações ou cotas de sociedades e fundos de propósito imobiliário e títulos de lastro imobiliário.

### Ilustração 4.6. – FII – Principais Características

## FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS



### PODEM ADQUIRIR:

IMÓVEIS E DIREITOS REAIS SOBRE IMÓVEIS	AÇÕES OU COTAS DE SOCIEDADES E FUNDOS DE PROPÓSITO IMOBILIÁRIO	TÍTULOS DE LASTRO IMOBILIÁRIO
<ul style="list-style-type: none"><li>•Imóveis já construídos (escritórios, shoppings, residências, hotéis, galpões, etc)</li><li>•Terrenos e empreendimentos imobiliários em desenvolvimento e construção</li><li>•Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>•Ações ou quotas de sociedades cujo propósito preponderante seja imobiliário</li><li>•Cotas de outros Fundos de Investimento mobiliário (FIIs)</li><li>•Cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIPs) e de Direitos Creditórios (FIDCs) de atividade imobiliária</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>•Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)</li><li>•Letras de Crédito Imobiliário (LCIs),</li><li>•Letras Hipotecárias (LHs) e CEPACs</li><li>•Debêntures emitidas por sociedades de atividade preponderantemente imobiliária</li></ul>

### A Tributação dos FII

Os rendimentos auferidos pela carteira dos FII não sofrem tributação pelo Imposto de Renda, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou variável, caso em que estão sujeitos às mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas, sendo isentos de tributação pelo imposto de renda: (i) a remuneração produzida por LH, CRI ou por LCI; assim como (ii) os rendimentos distribuídos pelos FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

O FII que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

#### Ilustração 4.7. – Comparativo de Tributação de FII x Empresa em Lucro Real

NATUREZA DO TRIBUTO	FII	EMPRESA	BASE DE INCIDÊNCIA
PIS / COFINS	0%	9,25%	Receita
IR	0%	34%	Lucro líquido
CSLL	0%	9%	Lucro líquido
CRI, LCI, Cotas de FIIs	0%	15% a 22,5%	Rendimento
Outras Aplicações Financeiras	15% a 22,5%	15% a 22,5%	Rendimento

Pessoas físicas tem isenção de imposto de renda sobre rendimentos distribuídos por FIIs, desde que detenham menos de 10% das cotas de FIIs que (a) possuam no mínimo 50 investidores e (b) tenham suas cotas negociadas em Bolsa ou em mercados de balcão organizado. Ganhos de capital na alienação de cotas de FIIs são tributados à alíquota de 20% para pessoas físicas investidores domésticos.

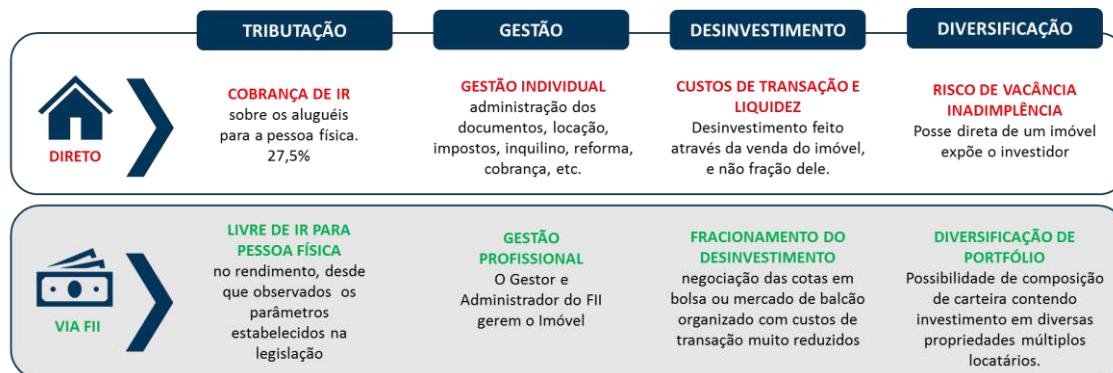
#### Ilustração 4.8. – Comparativo de Tributação aos Cotistas de FII

COTISTA	RENDIMENTO	GANHO DE CAPITAL
Pessoa física – investidor doméstico	20 %	20%
Pessoa Física Investidor Doméstico - em FIIs listados na bolsa	0%*	20%
Pessoa Jurídica – Investidor Doméstico	20%	20%
Pessoa Física Investidor residente no exterior (não paraíso fiscal)	0%	15%
Pessoa Jurídica Investidor residente no exterior (não paraíso fiscal)	15%	15%

\* Observadas as condições descritas acima.

O quadro abaixo apresenta um comparativo do investimento direto em imóveis com o investimento em FIIs, do ponto de vista tributário, de gestão, de liquidez e de diversificação.

#### Ilustração 4.9. – Investimento via FIIs x Investimento Direto em Imóveis



## O MERCADO DE FII

O volume de ofertas públicas (ICVM 400) de fundos imobiliários diminuiu significativamente entre 2014 e 2016, após ter atingido R\$ 14 bilhões em 2012. O volume ofertado foi de R\$ 5,8 bilhões em 2017 e R\$ 11,2 bilhões em 2018, conforme Ilustração 4.10. abaixo.

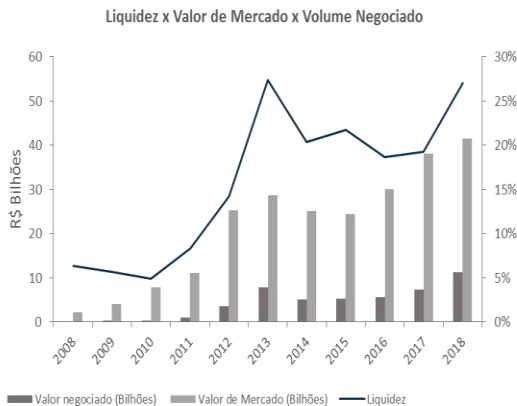
O número de FIIs listados em bolsa atingiu em dezembro de 2018 a marca de R\$ 42 bilhões de reais de valor de mercado total e 409 fundos listados. Em 2018, o volume de negociação de cotas de FIIs foi de R\$ 11 bilhões, conforme Ilustração 4.10. abaixo.

### Ilustração 4.10. – Evolução do Mercado de FIIs – Valor de Mercado, Ofertas Públicas e Liquidez

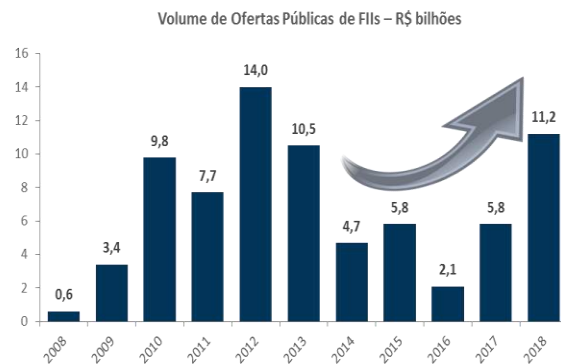
- Número de FIIs Listados em Bolsa dez/18 – **409**
- Volume de FIIs Listados em Bolsa (Mkt Cap) dez/18 - **R\$42 bi**
- Volume de FIIs Listados em Bolsa (PL) dez/18 - **R\$50 bi**
- Volume de negociação em 2018 – **R\$ 11 bi**

Volume de Ofertas Públicas (ICVM 400) de Fundos Imobiliários:

- 2012 – **R\$ 14 bi**
- 2016 – **R\$ 2 bi**
- 2018 – **R\$ 11 bi**



Fonte: [B] – Boletim Mercado Imobiliário



Fonte: [B] – Boletim Mercado Imobiliário

Na data-base de dezembro de 2018, o mercado de FIIs contava com aproximadamente 205 mil investidores, sendo 65,9% dessas pessoas físicas residentes, conforme Ilustração 4.11. abaixo.

### Ilustração 4.11. – Evolução do Mercado de FIIs – Valor de Mercado, Ofertas Públicas e Liquidez



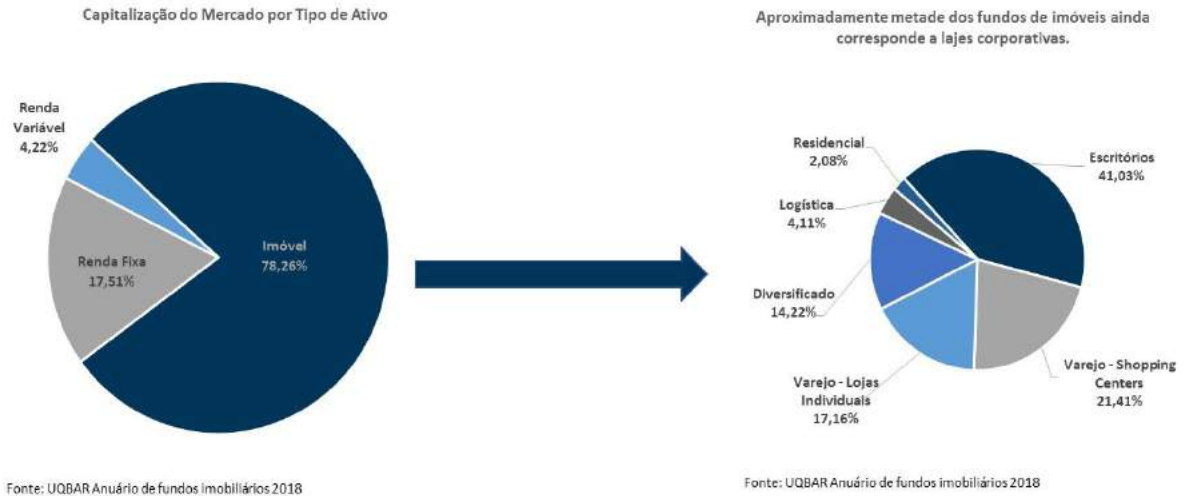
Fonte: [B] – Boletim Mercado Imobiliário



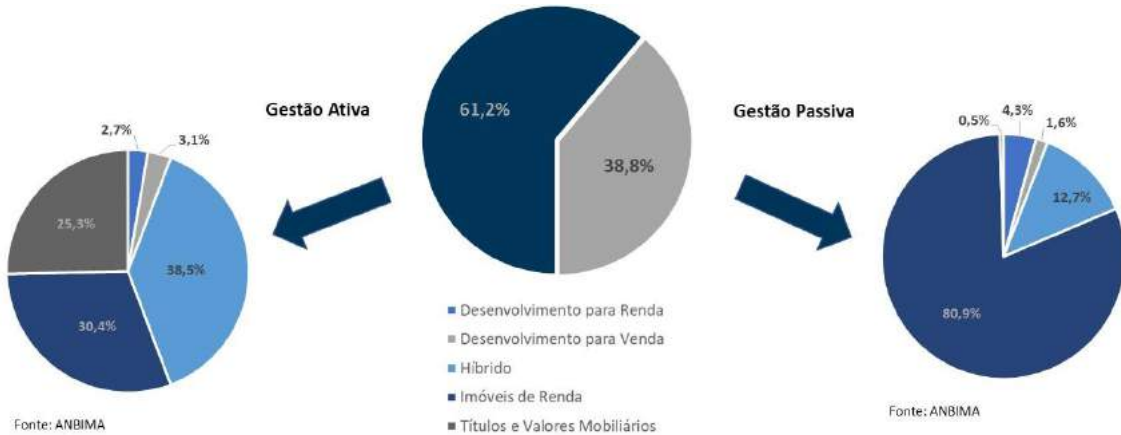
Fonte: [B] – Boletim Mercado Imobiliário

Cerca de 78% da base de ativos dos fundos imobiliários listados em bolsa, na data-base de agosto 2018, era de imóveis, sendo aproximadamente 62% desses concentrados em escritórios e shopping centers, conforme Ilustração 4.12. abaixo.

**Ilustração 4.12. – Evolução do Mercado de FIIs – Capitalização por Tipo de Ativo**



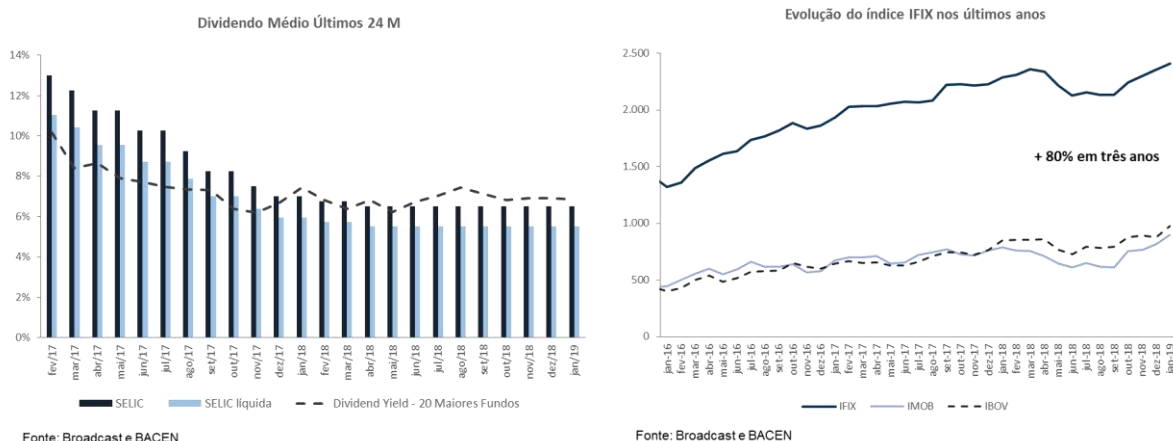
**Ilustração 4.13. – Evolução do Mercado de FIIs – Capitalização por Tipo de Gestão**





Na data-base de janeiro de 2019, o rendimento médio da carteira de fundos imobiliários que compõem o IFIX é de aproximadamente 7%aa sobre o correspondente valor de mercado. O índice IFIX, impulsionado pela queda de taxas de juros desde agosto de 2016, evoluiu cerca de 80% de janeiro de 2016 até janeiro de 2019, conforme ilustração 4.14. abaixo.

**Ilustração 4.14. – Evolução do Mercado de FIIs – Evolução IFIX e Rendimento Médio**



O mercado atual de FIIs possui 12 fundos de fundos imobiliários, que possuem objeto de investimento similar ao Fundo. O quadro abaixo apresenta um comparativo de diversos indicadores destes fundos.

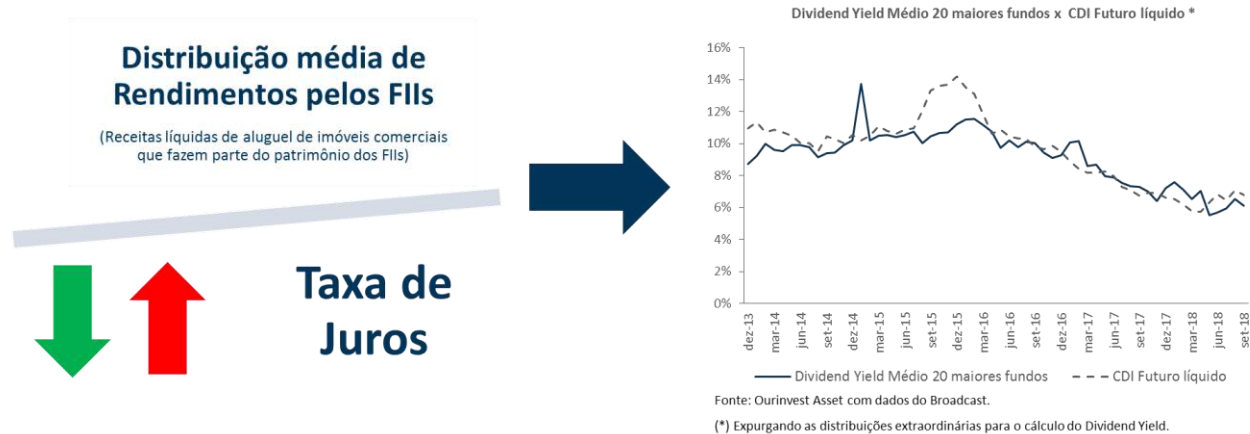
**Ilustração 4.15. – Comparativo de Fundos de Fundos de Investimento Imobiliário**

CÓDIGO	FUNDO	ADMINISTRADOR	GESTOR	DATA INÍCIO NEGOCIAÇÃO	VALOR IPO	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	INCIDE A TX DE ADMINISTRAÇÃO	TAXA DE GESTÃO	TAXA DE PERFORMANCE
AQLL11	FII AQUILLA	Foco	AQ3 Asset Management	20/06/2012	R\$ 1.000,00	0,40%	PL	1,10%	25% sobre a variação do valor da cota que exceder o IPCA + 10%
BCFF11	FII BCFFII	BTG Pactual	BTG Pactual	17/06/2010	R\$ 100,00	0,15%	Valor total dos ativos que integrarem o patrimônio	1,50%	20% sobre o que exceder o Maior entre i) IGP-M +3 %a.s. ou ii) 4,5% a.s.
BCIA11	FII BCIA	Banco Bradesco	Bradesco Asset Management	25/05/2015	R\$ 100,00	0,50%	PL	0,35%	20% sobre o que exceder o IFIX
BFFF11	FII ABSOLUTO	Genial Investimentos	Brasil Plural Gestão	15/04/2013	R\$ 100,00	0,40%	PL	Performance	0,20%a.a. do rendimento a ser pago ao cotista que exceder a variação do IFIX.
CXRI11	FII CX RBRAV	Caixa Economica Federal	Rio Bravo Investimentos	12/12/2013	R\$ 1.000,00	1,20%	PL	0,00%	n.a.
FIXX11	FII FATORFIX	Banco Fator	Fator Administração	31/05/2013	R\$ 100,00	0,40%	PL + Performance	n.a.	20% sobre o rendimento que exceder a variação do IFIX
FOFT11	FII CSHGFOT	Hedge Investments	Hedge Investments Real Estate Gestão	14/05/2013	R\$ 1.000,00	0,80%	PL	Performance	20% sobre o rendimento que exceder a variação do CDI Bruto
HFOF11	FII HEDGEFOT	Geração Futuro	Hedge Investments Real Estate Gestão	28/02/2018	R\$ 100,00	0,60%	PL ou VM caso integre o IFIX	Performance	20% sobre o que exceder a variação do IFIX
KFOF11	FII KINEAFOF	Intrag	Kinea Investimentos	20/08/2018	R\$ 100,00	0,92%	PL	Performance	20% sobre o rendimento que exceder a variação do IFIX
MGFF11	FII MOGNO	BTG Pactual	Mogno Capital Investimentos	03/04/2018	R\$ 100,00	0,20%	PL ou VM caso integre o IFIX	0,8% + Performance	20% sobre o que exceder o Maior entre i) IGP-M +3 %a.s. ou ii) 4,5% a.s.
RBRF11	FII RBRALPHA	BTG Pactual	RBR Asset Management	15/09/2017	R\$ 100,00	0,20%	PL ou VM caso integre o IFIX	0,8% + Performance	20% sobre o que exceder o Maior entre i) IGP-M +3 %a.s. ou ii) 4,5% a.s.
TFOF11	FII TOPFOFII	Hedge Investments	Hedge Investments Real Estate Gestão	29/12/2015	R\$ 1.000,00	0,80%	PL	Performance	20% sobre o que exceder a variação do IFIX

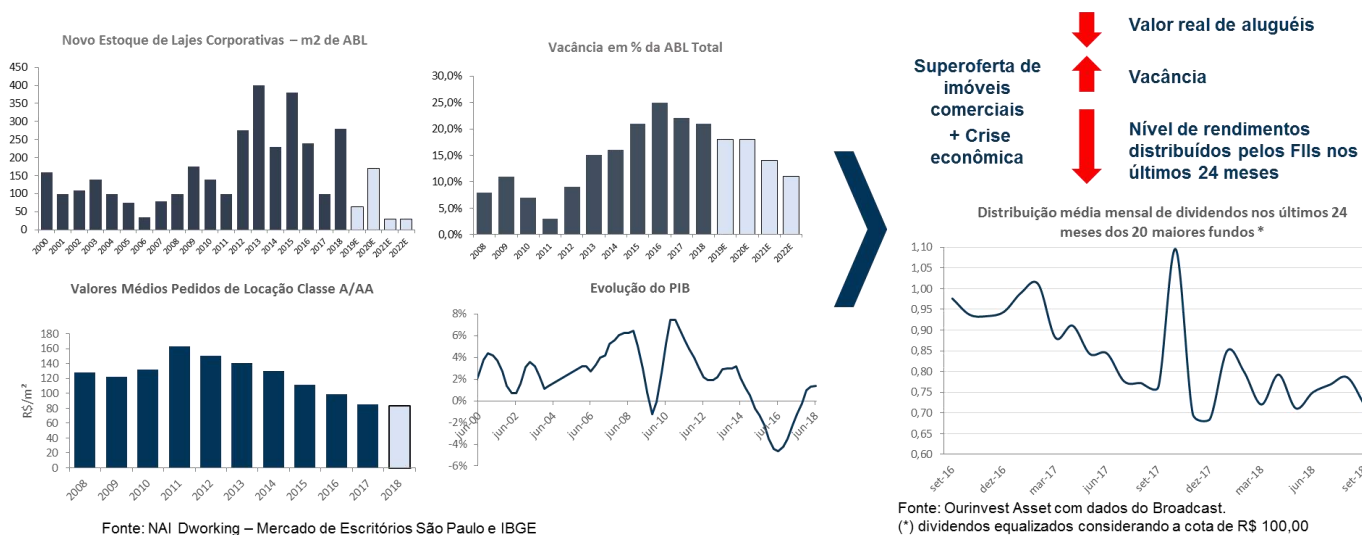
Fonte: Regulamento dos Fundos

## A OPORTUNIDADE DE INVESTIMENTO NO MOMENTO DE MERCADO

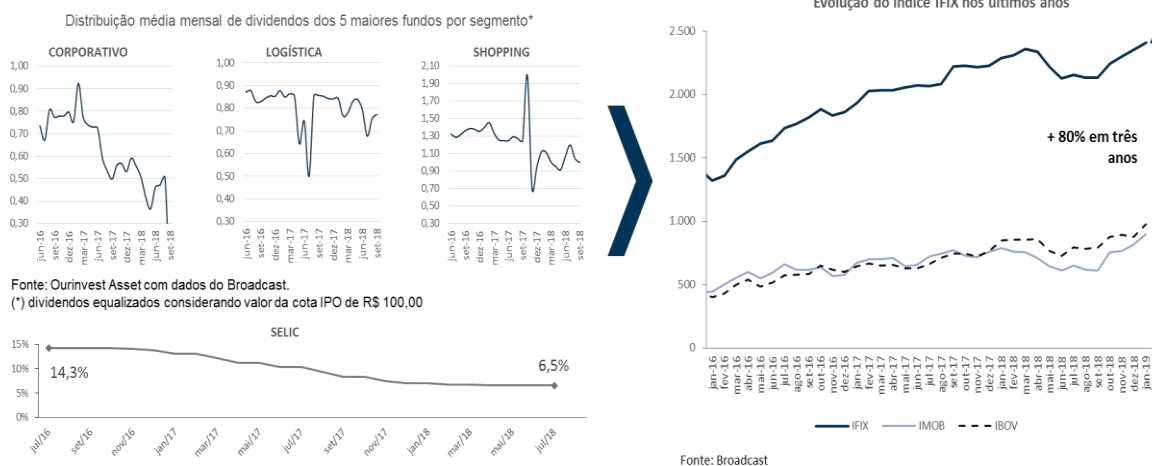
A precificação dos FIIs no mercado secundário se dá basicamente pela relação entre a distribuição média de rendimentos pelos FIIs e a taxa de juros, conforme ilustração abaixo:



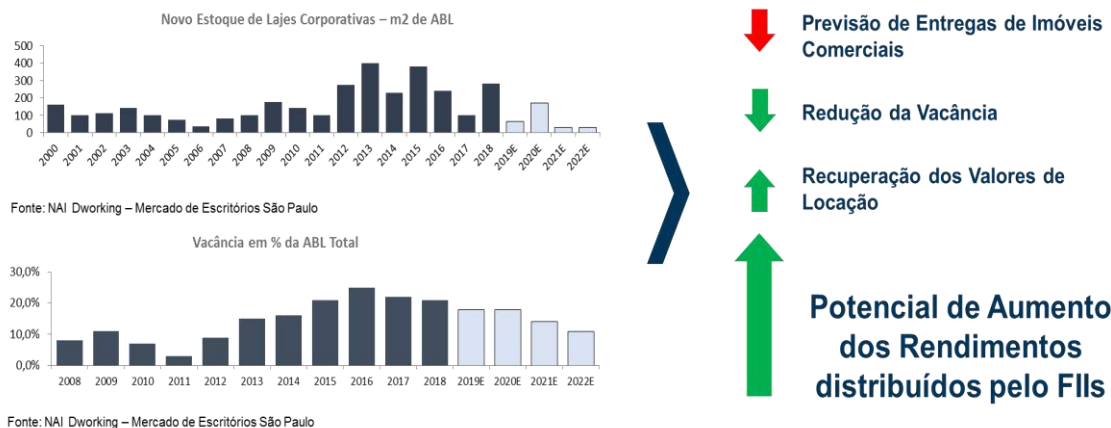
A Superoferta de imóveis comerciais nos últimos anos em conjunto com a crise econômica resultou em queda de valor real de aluguéis e aumento de vacância, provocando uma queda no nível de rendimento distribuído pelos FIIs, conforme ilustração abaixo:



Apesar da acentuada queda do nível de rendimento dos FIIs nos últimos 24 meses, o índice IFIX teve evolução positiva de 20% no mesmo período, basicamente em função da queda da taxa de juros (de 14,3% em julho de 2016 para 6,5 % em agosto de 2018), conforme ilustração abaixo:



Acreditamos que investimentos em FIIs apresentam potencial de valorização e de aumento de rendimentos nos próximos anos, já que o baixo nível de entrega de imóveis comerciais previsto a partir do próximo ano deve fazer com que haja gradualmente uma redução de vacância, com consequente recuperação dos valores de locação destes imóveis.



**informações trimestrais do Fundo**

As informações trimestrais do Fundo estarão disponíveis em: <https://www.ourinvest.com.br/fii/ourinvest-fundo-de-fundos> (neste website selecionar a opção “Informe Trimestral” e em seguida clicar no informe trimestral desejado).

***Identificação dos 5 principais Fatores de Risco inerentes ao Fundo***

1 - Risco de crédito dos ativos alvo integrantes da carteira do Fundo – descrito na página 42 deste Prospecto.

2 - Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas – descrito na página 44 deste Prospecto.

3 - Risco relacionado com objetivo preponderante de investimento do Fundo – descrito na página 42 deste Prospecto.

4 - Risco relativo à rentabilidade do Fundo – descrito na página 43 deste Prospecto.

5 - Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário – descrito na página 45 deste Prospecto.

**5. INFORMAÇÕES SOBRE O ADMINISTRADOR E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO E DA OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES

### Perfil do Administrador e Coordenador Líder

A origem do grupo Ourinvest remete ao ano de 1979, quando foi criada a Ourinvest Sociedade Brasileira de Metais propiciando o surgimento do primeiro instrumento de “Hedge Cambial” colocado em prática no Brasil, contribuindo de maneira decisiva na transformação do “metal nobre” em ativo financeiro e institucionalizando esse mercado no país.

Nos anos seguintes, ampliaram-se as modalidades e a sofisticação do mercado financeiro e, em 1991, o Banco Ourinvest foi integrado ao grupo, operando nas carteiras de investimento, crédito, financiamento e câmbio, integrando, assim, a estrutura das atividades financeiras do grupo Ourinvest.

Em 1996, complementando suas atividades regulares, o Banco Ourinvest passou a administrar, no mercado brasileiro, carteiras com garantia do principal investido atreladas à variação do Índice Bovespa em moeda local. Tal tecnologia proporcionou a possibilidade de montar notas estruturadas utilizando-se de opções flexíveis e sofisticadas atreladas ao Índice Bovespa e listadas na antiga Bolsa de Mercadorias e Futuros (BM&F), em São Paulo.

Em 1998, o Banco Ourinvest participou como assessor financeiro do primeiro programa de privatização do Governo do Estado de São Paulo. Em consórcio com outras três empresas, inclusive uma operadora internacional de rodovias, ganhou a licitação para a operação do Lote Rodoviário 5 do Programa de Desestatização e Parcerias com a Iniciativa Privada do Governo do Estado de São Paulo. Esse projeto resultou na fundação da Vianorte S.A., que foi responsável pela manutenção e operação de 237 km de autoestradas no trecho da Via Anhanguera e em outras estradas da região metropolitana de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, bem como pela construção de 87 km de novas estradas.

Os diretores do Banco Ourinvest atuaram nesse projeto como membros do Conselho de Administração e consultores financeiros, tendo sido responsáveis pela captação de recursos necessários para investimentos da ordem de R\$250 milhões. Em 2005, o grupo Ourinvest iniciou negociações com potenciais investidores na área de infraestrutura e esteve ativamente envolvido na venda e precificação do valor da Vianorte S.A. Em 2006, o projeto foi vendido à OHL, empresa multinacional do setor.

O Banco Ourinvest atuou como administrador de fundos de investimento imobiliário de 2000 até 2011, tendo se tornado, em 2003, o maior administrador de fundos de investimento imobiliário do país, com um portfólio sob sua administração superior a R\$4 bilhões.

Desde 1999, o Banco Ourinvest atuou, com destaque, como coordenador líder ou contratado de ofertas públicas de cotas de fundos de investimento imobiliário e, desde 2003, passou a atuar na intermediação de negociações de cotas de fundos de investimento imobiliário no mercado de balcão organizado da B3.

Em 2013 o Banco Ourinvest criou a Ourinvest DTVM, nesta Oferta qualificada como Coordenador Líder, e desde 2015 toda atividade de intermediação e distribuição de títulos e valores mobiliários, no mercado primário e secundário, foi transferida do Banco Ourinvest à Ourinvest DTVM, sem solução de continuidade e mantido os mesmos profissionais responsáveis por tais atividades.

Atualmente a Ourinvest DTVM realiza a distribuição de produtos financeiros e valores mobiliários, por meio de ofertas públicas e/ou ofertas privadas, com destaque para os seguintes ativos: letras de crédito imobiliário - LCI, certificado de recebíveis imobiliários - CRI, cotas de fundos de investimento imobiliário - FII, certificados de depósitos bancários – CDB, cotas de fundos de investimento em direitos creditórios – FIDC, letras de crédito do agronegócio – LCA e certificados de recebíveis do agronegócio – CRA.

## FIIs que foram Geridos, Administrados e Distribuídos desde 1999

R\$ 1.199.792.487,59 <b>FII Ancar IC</b> Lojas / Shopping Centers	R\$ 109.587.342,32 <b>FII Anhanguera Educacional</b> Universidades	R\$ 88.232.851,01 <b>FII Banestes Receíveis Imobiliários</b> Cotas de outros Fundos	R\$ 1.484.529.313,90 <b>FII BB Progressivo II</b> Imóveis Comerciais (escritórios)	R\$ 103.904.739,05 <b>FII Brascan Lojes Corporativas</b> Imóveis Comerciais (escritórios)	R\$ 185.056.046,73 <b>FII Brasil Plural Absoluto Fundo de Fundos</b> Cotas de outros Fundos	R\$ 27.940.000,00 <b>FII Brasília Parking</b> Imóveis Comerciais (escritórios)
R\$ 2.104.239.927,43 <b>FII BTG Pactual Corporate Office Fund</b> Imóveis Comerciais (escritórios)	R\$ 149.398.940,79 <b>FII BTG Pactual Fundo de CRI</b> CRIs	R\$ 391.014.214,77 <b>FII BTG Pactual Fundo de Fundos</b> Cotas de outros Fundos	R\$ 97.683.800,00 <b>FII BTG Pactual Malls</b> Lojas / Shopping Centers	R\$ 243.049.919,01 <b>FII Campus Faria Lima</b> Universidades	R\$ 293.659.507,28 <b>FII Cenesp</b> Imóveis Comerciais (escritórios)	R\$ 136.955.986,23 <b>FII CEO Cyrela Commercial Properties</b> Imóveis Comerciais (escritórios)
R\$ 249.848.124,66 <b>FII Comercial Progressivo II</b> Imóveis Comerciais (escritórios)	R\$ 136.181.841,97 <b>FII Cyrela Thera Corporate</b> Imóveis Comerciais (escritórios)	R\$ 576.014.335,01 <b>FII Edifício Almirante Barroso</b> Imóveis Comerciais (escritórios)	R\$ 138.294.438,98 <b>FII Edifício Castelo</b> Imóveis Comerciais (escritórios)	R\$ 319.288.070,37 <b>FII Edifício Galeria</b> Imóveis Comerciais (escritórios)	R\$ 37.730.892,65 <b>FII Edifício Ourinvest</b> Imóveis Comerciais (escritórios)	R\$ 727.493.706,89 <b>FII Eldorado</b> Imóveis Comerciais (escritórios)
R\$ 662.921.412,71 <b>FII Exitus</b> Fazendas	R\$ 175.866.096,14 <b>FII Fator Verità</b> CRIs	R\$ 59.847.355,60 <b>FII Floripa Shopping</b> Lojas / Shopping Centers	R\$ 205.692.100,00 <b>FII Gávea</b> Cotas de outros Fundos	R\$ 79.920.693,26 <b>FII GWI Condomínios Logísticos</b> Condomínio Logístico	R\$ 59.617.111,68 <b>FII Hospital Da Criança</b> Hospital	R\$ 219.667.417,51 <b>FII Hospital Nossa Senhora De Lourdes</b> Hospital
R\$ 169.013.318,49 <b>FII Hotel Maxinvest</b> Hotéis	R\$ 98.360.617,05 <b>FII Max Retail</b> Lojas / Shopping Centers	R\$ 73.553.720,60 <b>FII Ourinvest JPP</b> CRIs	R\$ 605.199.297,13 <b>FII Parque Dom Pedro Shopping Center</b> Lojas / Shopping Centers	R\$ 1.843.806.958,27 <b>FII Peninsula</b> Lojas / Shopping Centers	R\$ 42.891,04 <b>FII Premier Realty</b> Universidades	R\$ 911.686.581,55 <b>FII Prime Portfólio</b> Imóveis Comerciais (escritórios)
R\$ 354.323.285,13 <b>FII Shopping Pátio Higienópolis</b> Lojas / Shopping Centers	R\$ 78.568.804,44 <b>FII Shopping West Plaza</b> Lojas / Shopping Centers	R\$ 638.678.215,15 <b>FII TB Office</b> Imóveis Comerciais (escritórios)	R\$ 198.450.384,32 <b>FII Torre Almirante</b> Imóveis Comerciais (escritórios)	R\$ 662.955.796,51 <b>FII Torre Norte</b> Imóveis Comerciais (escritórios)	R\$ 272.843.459,97 <b>FII Projeto Água Branca</b> Imóveis Comerciais (escritórios)	R\$ 81.179.607,64 <b>FII Property Invest</b> Imóveis Comerciais (escritórios)
R\$ 122.470.000,00 <b>FII RB Capital SR Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário</b> Lojas / Shopping Centers	R\$ 19.740.510,98 <b>FII Rodobens</b> Lojas / Shopping Centers	R\$ 200.314.100,00 <b>FII Rubi</b> Lojas / Shopping Centers	R\$ 206.935.125,24 <b>FII VBI FL 4440 - FII</b> Imóveis Comerciais (escritórios)	R\$ 186.143.792,40 <b>FII Shopping Jardim Sul</b> Lojas / Shopping Centers	R\$ 1.700.978.801,24 <b>FII Shopping Parque Dom Pedro</b> Lojas / Shopping Centers	

## HISTÓRICO DO GRUPO OURINVEST NO MERCADO IMOBILIÁRIO

### História – Criação da ORE - 2018

#### 1999:

- Brazilian Mortgages (BM) foi fundada – primeira companhia hipotecária independente
- Primeiro fundo imobiliário brasileiro vendido para investidores pessoa física (Shopping Pátio Higienópolis).

#### 2002:

- Brazilian Capital (BC) foi fundada – Gestora de fundos imobiliários.
- CPP Capital (*Caisse de Depot et Placement du Québec*) torna-se sócia da Brazilian Finance & Real Estate ("BFRE") holding foi fundada, agregando as operações das BM, BC e BS.

#### 2010:

- Equity International torna-se sócia da BFRE
- BFRE recebe o *Prêmio Master Imobiliário* devido a sua contribuição no desenvolvimento da cultura do mercado de crédito imobiliário brasileiro.



#### 2000:

- Brazilian Securities (BS) foi fundada – Companhia de securitização de recebíveis imobiliários.

#### 2003:

- Ourinvest se tornou o maior administrador de fundos imobiliários do Brasil - R\$ 4 bilhões de ativos sob gestão e administração.

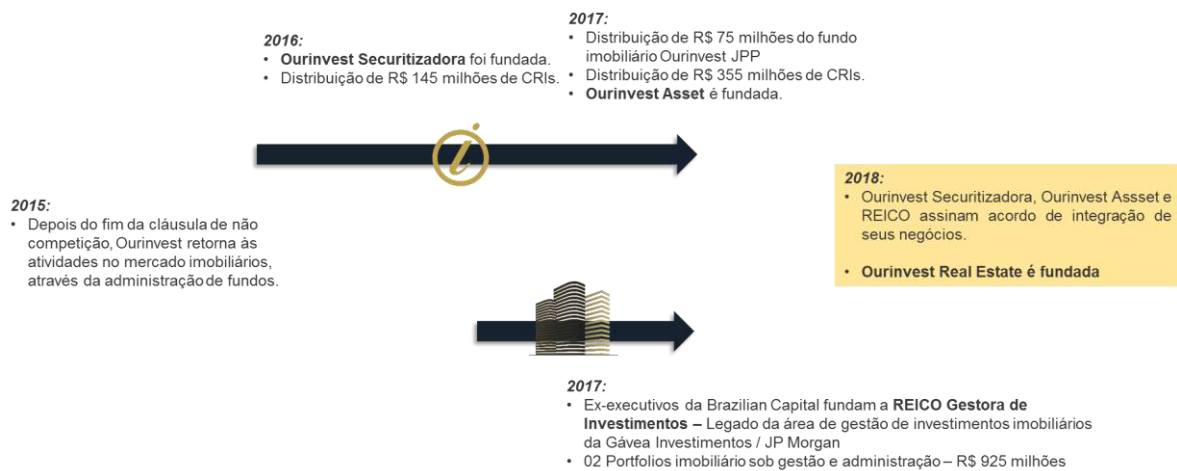
#### 2006:

- TPG-Axon torna-se sócia da BFRE, em substituição à CDP Capital

#### 2012:

- BFRE é vendida para o BTG Pactual e Panamericano.
- BFRE administrava mais de 40 fundos imobiliários, que totalizavam mais R\$ 10 bilhões.





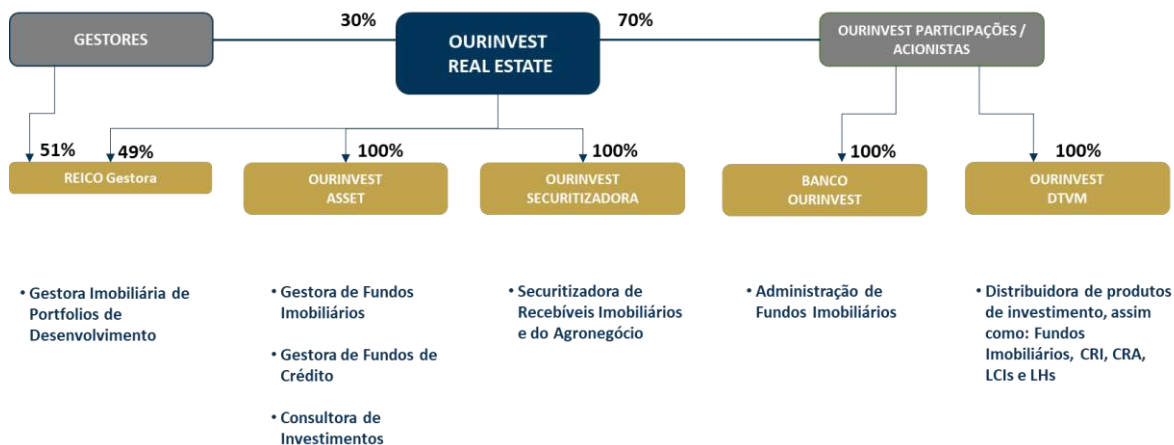
### **Ourinvest Real Estate Holding Ltda.**

Conforme informado na ilustração acima, a Ourinvest Real Estate Holding Ltda. (“ORE”) foi formada em julho de 2018 e consiste numa plataforma integrada de serviços financeiro-imobiliários, composta por 3 empresas operacionais (Ourinvest Securitizadora, Ourinvest Asset e REICO) e 2 empresas associadas: Ourinvest DTVM e Banco Ourinvest.

Na data-base de dezembro de 2018, esta plataforma incluía:

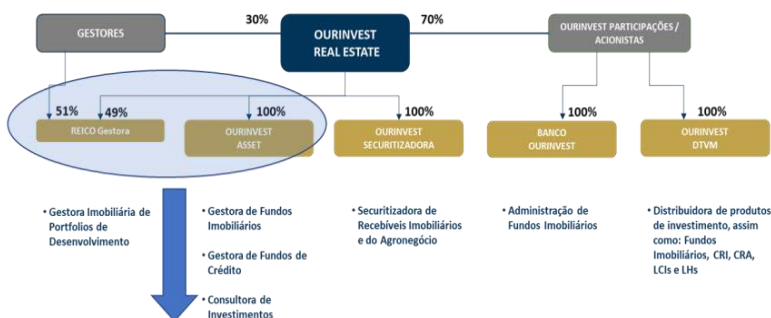
- **R\$ 1,8 bilhão** em FIIs distribuídos desde 2007 (**26% da oferta total**) e **R\$ 166 milhões** em 2017 (**33% da oferta total**)
- **R\$ 680 milhões** em emissões de securitização desde Dez/16
- **R\$ 1,3 bilhão** em CRAs emitidos desde Abril/18
- **R\$ 1,9 bilhão** em FIIs sob administração fiduciária
- **R\$ 160 milhões** em fundos sob gestão
- **R\$ 127 milhões** em FII sob consultoria de investimentos
- **R\$ 1,1 bilhão** de gestão imobiliária de portfolio de projetos de desenvolvimento
- **24 funcionários diretos + 48 empregados associados**

O quadro abaixo apresenta o organograma societário atual da ORE:



### Perfil do Gestor

As atividades de gestão e consultoria de investimentos imobiliários e de gestão imobiliária da ORE são concentradas nas empresas Ourinvest Asset e REICO Gestora de Investimentos, conforme ilustrado abaixo:



- Companhias de gestão e consultoria de investimentos, e gestão imobiliária, integradas à **Ourinvest Real Estate** – Plataforma integrada de serviços financeiro-imobiliários
- **R\$ 160 milhões** em fundos sob gestão na Ourinvest Asset
- **R\$ 127 milhões** em fundos imobiliários (FIIs) sob consultoria na Ourinvest Asset
- **R\$ 1,1 bilhão** de gestão imobiliária de desenvolvimento imobiliário na REICO
- **10 profissionais de investimento**

As atividades de gestão imobiliária de portfólios de projetos de desenvolvimento da ORE (englobando incorporações residenciais e projetos de desenvolvimento de shopping centers, escritórios e logística) são concentradas na REICO Gestora de Investimento, que conta atualmente com cerca de R\$ 1,1 bilhão em portfólios sob gestão:

## REICO – PORTFÓLIOS DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SOB GESTÃO



- GIF IV RE – R\$ 492MM – Portfólio imobiliário sob gestão, com investimento em 4 projetos – Shoppings / Lajes Corporativas / Residencial.
- RE JV I LP – R\$ 433MM – Portfólio de desenvolvimento imobiliário sob gestão : Shoppings / Lajes Corporativas / Logística
- RE JV II – R\$ 173MM de Capital Comprometido para projetos residenciais



As atividades de gestão e consultoria de investimentos de fundos de renda imobiliária da ORE são concentradas na Ourinvest Asset – Gestora do Fundo – uma companhia de gestão de investimentos imobiliários e de consultoria de investimentos, que conta atualmente com 10 profissionais de investimento, R\$ 160 milhões em fundos sob gestão e R\$ 127 milhões em fundos sob consultoria de investimentos.

<p><b>FII OURINVEST CYRELA</b></p> <p><b>R\$ 53.000.000</b></p> <p>Em parceria com a Cyrela</p>	<p><b>FII OURINVEST RE I</b></p> <p><b>R\$ 74.000.000</b></p> <p>Participação no World Trade Center São Paulo</p>	<p><b>FII OURINVEST RE MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO</b></p> <p><b>R\$ 60.000.000</b></p> <p>Fundo de CCI's</p>	<p><b>FII OURINVEST LOGÍSTICA</b></p> <p><b>R\$ 100.000.000</b></p> <p>Fundo Imobiliário de Galpões Logísticos</p>
---	---	--	--

O quadro abaixo apresenta a estrutura dos profissionais de investimento da Ourinvest Asset. A biografia dos profissionais abaixo listados encontra-se ao final deste capítulo.

## EQUIPE – OURINVEST ASSET + REICO GESTORA

### 10 Profissionais de Investimento



O gestor responsável pela atividade de gestão de carteiras da Ourinvest Asset – Rossano Nonino – possui relevante experiência no mercado de gestão de fundos de investimento em ativos imobiliários, conforme demonstrado abaixo:

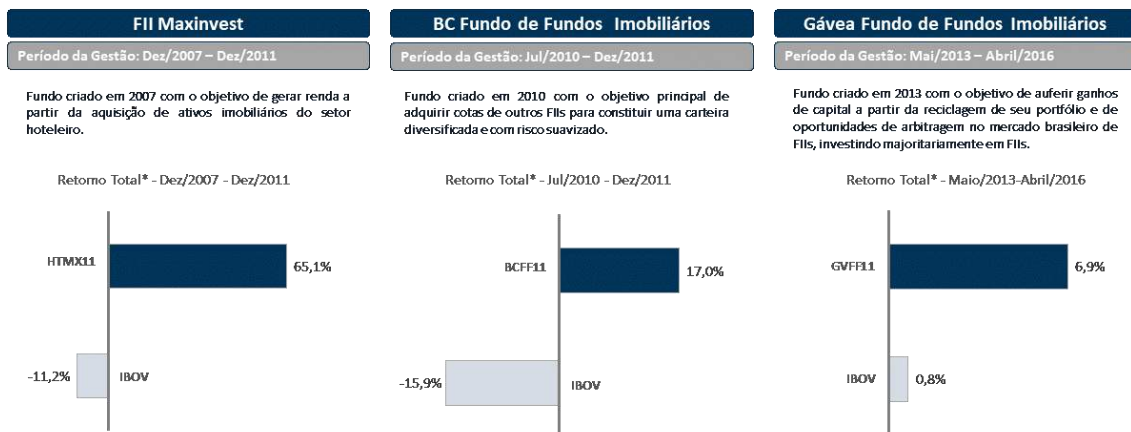
### ROSSANO NONINO – Diretor Responsável pela Gestão de Carteiras da Ourinvest Asset

- 30 anos de experiência, 17 em gestão de investimentos imobiliários
- Formado em administração de empresas na Fundação Getúlio Vargas (FGV) em São Paulo
- MBA pelo INSEAD (França)
- Professor no Insper Instituto de Pesquisa, em São Paulo – Curso Investimentos Imobiliários



Abaixo encontram-se alguns casos selecionados de FII que estiveram sob gestão de Rossano Nonino, anteriormente à sua gestão na Ourinvest Asset:

## CASES DE GESTÃO DE ROSSANO NONINO



Fonte: Broadcast – (\*) Retorno total dos ativos no período considerando o reinvestimento e a variação do valor patrimonial das cotas no mesmo período.

## Biografias dos Profissionais de Investimento do Administrador e do Gestor:

**Bruce Philips – Consultoria de Investimento** - Iniciou sua carreira no Mercado financeiro em 1982. Passou por instituições como Banco Chase Manhattan e Banco de Boston, nas áreas de gerenciamento de clientes Large Corporate e de negociação dos títulos de conversão da dívida externa brasileira desde o início deste mercado. Atuou como Sócio Diretor na Eitsa Serviços de Consultoria na área de negociação de títulos da dívida brasileira privada e soberana no mercado interbancário. Atua no Grupo Ourinvest como Sócio Diretor desde 1994 nas áreas de estruturação de instrumentos financeiros de renda fixa, Private Equity para a posição proprietária do Grupo e de investidores clientes do Banco Ourinvest. Foi conselheiro da Brasil Agrosec entre 2012 a jan/2016. É bacharel em administração de empresas com especialização em finanças pelo Rider College, Lawrenceville, New Jersey, EUA.

**Mary Takeda – Administração de Fundos** - 27 anos de experiência em Crédito Imobiliário nas seguintes instituições financeiras: Banco Noroeste, BankBoston e Brazilian Mortgages. Na Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária atuou desde o início de duas atividades, uma das empresas do Grupo Ourinvest, onde permaneceu por quase 16 anos como Diretora responsável pelas áreas financeira, administrativa e operacional, incluindo back office de estruturação e administração de FII, de financiamento imobiliário concedidos às pessoas físicas ou jurídicas e de controle e emissão de LCI. Em 2015 retornou ao Grupo Ourinvest, atuando no Banco Ourinvest como Superintendente, sendo responsável pela área de administração de FII. É graduada em Economia pela Universidade Mackenzie, com MBA em Finanças pelo IBMEC.

**José Eduardo Freitas – Gestão de Ativos Mobiliários** - Atuou no mercado financeiro entre 1997 e 2010, iniciando a carreira na área de controladoria da financeira do Banco BBA. Em 2001 participou do grupo de trabalho que criou o Banco Honda. Atuou com planejamento de negócios do Banco Santos, assumindo após esta experiência, posições gerenciais nas áreas de crédito e cobrança do Banco Itaú Unibanco, especificamente em veículos e segmento imobiliário. Foi diretor financeiro do Grupo Tree Bio, empresa do setor de saneamento e, por sua experiência em risco e finanças do setor imobiliário, assumiu a diretoria financeira da Incorporadora CNL, empresa que contribuiu para o desenvolvimento da região de Alphaville.

Em 2018 passou a integrar a Diretoria da Ourinvest Asset para realizar a gestão dos projetos administrados pela empresa. É economista graduado pela FAAP, com pós-graduação em Banking pela Universidade Mackenzie.

**Rossano Nonino – Gestão de Recursos** - Sócio fundador da REICO, em março de 2016. Antes da REICO, de 2012 a 2016, Rossano foi chefe da área imobiliária do JP Morgan Brasil e sócio responsável pela área de investimentos imobiliários da Gávea Investimentos. Antes disso, de 2002 a 2012, foi diretor executivo da Brazilian Capital, responsável pela gestão de fundos imobiliários para investidores domésticos e internacionais. Antes da Brazilian Capital, Rossano foi diretor executivo e sócio da Rio Bravo Investimentos, diretor do Santander Investments e auditor internacional no Grupo Saint Gobain. Rossano é bacharel em administração de empresas pela Fundação Getúlio Vargas em São Paulo e possui um MBA pelo INSEAD (França). Rossano também é professor de investimentos imobiliários no Insper, em São Paulo

**Gustavo Amantea – Gestão de Ativos Imobiliários** - Atua no mercado real estate desde 2003. Iniciou trabalhando nas áreas de desenvolvimento de projetos e acompanhamento de obras residenciais, comerciais e corporativas. Em 2010 iniciou na atividade de Incorporação Imobiliária na Odebrecht Realizações Imobiliárias, coordenando diversas frentes como estudos de oportunidades no mercado imobiliário, equipes de desenvolvimento Produtos Imobiliários, definição e adequações de produto, pesquisas de mercados, contratação e gerenciamento de fornecedores, aprovação de Projetos, gerenciamento de Projetos, desenvolvimento construção de Stand de Vendas, definição da incorporação imobiliária, análise do equilíbrio financeiro do negócio, equipes de marketing e vendas (Imobiliárias parceiras), relacionamento com clientes e gestão contratual societária. Em 2017 iniciou as atividades na Reico Gestora. Graduado em Arquitetura e Urbanismo em 2004 pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais e Controller pela FGV em 2018

**Daniel Ponczyk – Estruturação e Gestão** - Atua desde 2007 no mercado financeiro sempre na área imobiliária. Foi Gerente financeiro na Brazilian Securities, companhia securitizadora do Grupo Ourinvest, até 2012 quando foi para a XP Investimentos. Na XP Investimentos participou da estruturação da NOVI, empresa de originação de Home Equity e quando da descontinuidade do negócio migrou para a XP Gestão de Recursos, asset do grupo XP. Permaneceu na XP Gestão até outubro de 2016 e durante o período de 2013 a 2016 geriu e estruturou os fundos de CRI e Crédito Estruturado e cogeriu os fundos Imobiliários. Em 2016 retornou ao Grupo Ourinvest para estruturar a gestora com foco em fundos imobiliários. Graduado em Engenharia Mecatrônica pela Escola de Engenharia Mauá.

**Alberto Alves – Estruturação e Gestão** - Atua há 28 anos no mercado financeiro, iniciou sua carreira como Trader de posições proprietárias, de arbitragens e derivativos nos mercados de renda variável, juros, câmbio e ouro no Banco Planibanc, no qual permaneceu até 1994 como Head Trader. Em seguida, atuou como Diretor da Área Internacional do Banco Fibra, no qual permaneceu por 6 anos. Está desde o ano 2000 no Grupo Ourinvest, atuando primordialmente no desenvolvimento de produtos, tais como FIDCs e Notas Estruturadas, na gestão de posições de tesouraria e de carteiras de clientes. Atuou também na área de Private Equity, foi conselheiro de empresas investidas e realizou operações de M&A das respectivas empresas. Graduado em Administração de Empresas pela FGV com especialização em Comércio Internacional pela UC Berkeley, California, USA.

**Julio Levy – Originação e Estruturação de Ativos Imobiliários**- Antes de se juntar à Ourinvest Real Estate, Julio foi Diretor Executivo na Sapiens Consultoria de Investimentos Imobiliários de 2009 a 2017. Julio foi responsável pela originação de clientes e negócios, desenvolvendo e estruturando projetos em Miami, Rio de Janeiro e São Paulo. Durante este período gerou de receita para a Sapiens mais de US\$5bi. De 2007 a 2009, foi Diretor na MZ Consult, onde foi responsável pelo RI de 12 clientes em diferentes segmentos, incluindo o maior cliente da MZ. Antes disso, de 2002 a 2005, trabalhou em administrações de shoppings na Brookfield. Julio possui MBA da Universidade de Toronto e é formado em Administração de Empresas pela Universidade Candido Mendes.

**6. 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**

### **Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador Líder**

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

### **Relacionamento entre o Administrador e o Gestor**

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**7. IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA

### **Administrador**

#### **Banco Ourinvest S.A.**

Avenida Paulista, nº 1.728, sobre loja, 1º, 2º, 4º e 11º andares,  
CEP 01310-919 São Paulo – SP

Tel.: (11) 4081-4444

Fax: (11) 4081-4443

E-mail: [fundos.imobiliarios@ourinvest.com.br](mailto:fundos.imobiliarios@ourinvest.com.br)

Website: <http://www.ourinvest.com.br/fii/ourinvest-fundo-de-fundos> (neste website selecionar a opção “Prospecto” e em seguida clicar na versão mais recente do Prospecto Definitivo em “Prospecto de Oferta Pública”).

### **Coordenador Líder**

#### **Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

Avenida Paulista, 1728 – Sobreloja, Bela Vista,  
CEP 01310-919 - São Paulo – SP

At.: Fernando Mett Fridman

Tel.: (11) 4081-4444

Fax: (11) 4081-4566

E-mail: [ofertaspublicas@ourinvest.com.br](mailto:ofertaspublicas@ourinvest.com.br)

Website: <http://www.ourinvest.com.br/fii/ourinvest-fundo-de-fundos> (neste website selecionar a opção “Prospecto” e em seguida clicar na versão mais recente do Prospecto Definitivo em “Prospecto de Oferta Pública”).

### **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM**

#### **Rio de Janeiro**

Rua Sete de Setembro, nº 111  
2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares  
CEP 20050-901 Rio de Janeiro – RJ  
Tel.: (21) 3545-8686

Website: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (para acessar o Prospecto, neste website acessar “Informações de Regulados - Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano de “2019” e em seguida “Quotas de Fundo Imobiliário”, selecionar o “Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Fundo de Fundos”, e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”)

#### **São Paulo**

Rua Cincinato Braga,  
340, 2º, 3º e 4º andares  
CEP 01333-010 São Paulo – SP  
Tel.: (11) 2146-2000

### **Ambiente de Negociação**

#### **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão**

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro  
CEP 01010-901 São Paulo – SP

Website: <http://www.b3.com.br> Produtos e Serviços / Soluções para Emissores / Ofertas Públicas / Ofertas em andamento/ Fundos, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Fundo de Fundos”, e, então, localizar o documento desejado.

### **Assessores Legais:**

#### **NFA ADVOGADOS**

Rua Olimpíadas 134 9º andar  
Vila Olímpia São Paulo 04551-000  
Tel: (11) 3047-0777

At.: Carlos Eduardo Peres Ferrari

E-mail: [carlos.ferrari@negraoferrari.com.br](mailto:carlos.ferrari@negraoferrari.com.br)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **ANEXOS**

---

- ANEXO I - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400**
- ANEXO II - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400**
- ANEXO III - INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA OFERTA**
- ANEXO IV - REGULAMENTO DO FUNDO**
- ANEXO V - ESTUDO DE VIABILIDADE**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO I**

---

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)


## DECLARAÇÃO


**BANCO OURINVEST S.A.**, com sede na Cidade São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º, 2º, 4º e 11º andares, inscrito no CNPJ/MF 78.632.767/0001-20, neste ato devidamente representado de acordo com o seu estatuto social, na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - OURINVEST FUNDO DE FUNDOS**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.791.386/0001-68 ("Fundo"), nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, no âmbito da oferta pública de inicialmente até 1.000.000 (um milhão) de cotas de emissão do Fundo ("Cotas" e "Oferta", respectivamente), **DECLARA** que (i) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (ii) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas, do Fundo e da política de investimento do Fundo, além dos riscos inerentes ao investimento no Fundo pelos investidores, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações contidas no Prospecto são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo uma tomada de decisão fundamentada a respeito do investimento no Fundo; e (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro do Fundo perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta.

São Paulo, 29 de março de 2019.

**BANCO OURINVEST S.A.**

Administrador

  
Por: Samuel Jorge E. Cester  
Cargo: Diretor

  
Por: Rodolfo Schwarz  
Cargo: Diretor



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO II**

---

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

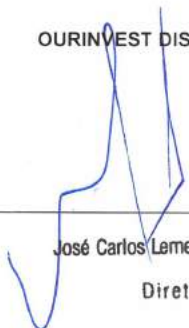
## DECLARAÇÃO

OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, Bela Vista, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.997.804/0001-07, e autorizada pela CVM a exercer a atividade de distribuição de valores mobiliários, neste ato devidamente representada de acordo com o seu estatuto social, na qualidade de instituição líder da distribuição pública de inicialmente até 1.000.000 (um milhão) de cotas de emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - OURINVEST FUNDO DE FUNDOS**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.791.386/0001-68 ("**Oferta**", "**Cotas**" e "**Fundo**", respectivamente), nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, **DECLARA** que (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações prestadas sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de realização da Oferta e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira do Fundo conforme consta no prospecto da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e aquelas que integram o prospecto do Fundo e da Oferta ("**Prospecto**") são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (iii) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas, do Fundo e da política de investimento do Fundo, além dos riscos inerentes ao investimento no Fundo pelos investidores, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes.

São Paulo, 29 de março de 2019.

OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Coordenador Líder

Por:   
Cargo: José Carlos Leme da Silva  
Diretor

Por:   
Cargo: Marcos Muradi Cesarini  
Diretor



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

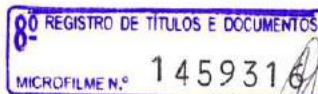


**ANEXO III**

---

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -  
OURINVEST - FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Pelo presente instrumento particular, **BANCO OURINVEST S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º, 2º e 11º andares, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20 ("**ADMINISTRADOR**"), neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra-assinados, **RESOLVE**:

1. Constituir, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada e da Instrução nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") em 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**ICVM 472/08**"), um fundo de investimento imobiliário, com a denominação **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - OURINVEST - FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("**FUNDO**")**, organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objeto é o investimento nos seguintes valores mobiliários, respeitadas as exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas no Regulamento: (a) cotas de outros fundos de investimento imobiliário, prioritariamente, (b) letras hipotecárias ("**LH**"); (c) letras de crédito imobiliário ("**LCI**"); (d) certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**"); (e) e demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária Garantida- LIG ("**Ativos Alvo**");
2. Aceitar desempenhar as funções de administrador do **FUNDO**, na forma do Regulamento do **FUNDO**, neste ato promulgado, sendo que o nome do diretor do **ADMINISTRADOR** que será responsável pela administração do **FUNDO** poderá ser encontrado no endereço eletrônico da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico do **ADMINISTRADOR** ([www.ourinvest.com.br](http://www.ourinvest.com.br));
3. Aprovar o Regulamento, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo, o qual é parte integrante do presente instrumento, denominado "Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest - Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário", doravante referido simplesmente como "**Regulamento**";
4. Aprovar a primeira emissão de cotas do **FUNDO** para subscrição mediante oferta pública, com as seguintes características: (a) **QUANTIDADE DE COTAS EMITIDAS**: a quantidade total de cotas a serem emitidas é de até 500.000 (quinhentas mil) cotas; (b) **PREÇO DE EMISSÃO DAS COTAS**: R\$ 100,00 (cem reais) cada; (c) **VALOR DA EMISSÃO**: a primeira emissão será de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais ("**Primeira Emissão**"); (d) **SÉRIES**: a Primeira Emissão será efetuada em série única; (e) **FORMA E INTEGRALIZAÇÃO**: todas as cotas da Primeira Emissão serão escriturais e deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional na mesma data de vencimento; (f) **PRAZO DE SUBSCRIÇÃO**: de acordo com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("**ICVM 400/03**"), o prazo máximo para a subscrição de todas as cotas emitidas é de 6 (seis) meses contados da data de



publicação do anúncio de início de distribuição; **(g) DIREITOS DAS COTAS:** cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do FUNDO; **(h) REGISTRO DA EMISSÃO:** a Primeira Emissão será objeto do competente registro junto à CVM, conforme previsto no artigo 10 da ICVM 472/08; **(i) PROCEDIMENTO DA DISTRIBUIÇÃO:** o líder da distribuição deverá assegurar: I - que o tratamento aos investidores seja justo e equitativo; II - a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e III - que seus representantes de venda recebam previamente exemplar do prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pela própria instituição líder da distribuição. Neste sentido, a presente distribuição pública de cotas será efetuada com observância dos seguintes requisitos: **(i)** o prospecto preliminar da Primeira Emissão irá definir se será ou não utilizada sistemática que permita o recebimento de reservas; **(ii)** serão atendidos quaisquer investidores interessados na subscrição das cotas; **(iii)** deverá ser observado, ainda, que somente poderão ser subscritas quantidades mínimas de 100 (cem) cotas, no valor unitário de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) ("Aplicação Inicial Mínima"), não sendo admitidas cotas fracionárias; **(j) NEGOCIAÇÃO DAS COTAS:** as cotas subscritas e integralizadas serão admitidas à negociação secundária no Mercado de Balcão ou de Bolsa de Valores administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão; **(l) DISTRIBUIÇÃO PARCIAL/CANCELAMENTO DA EMISSÃO:** na Primeira Emissão do FUNDO será admitida a distribuição parcial das cotas da emissão ("Distribuição Parcial"). Caso não sejam subscritas cotas referentes à Distribuição Parcial, o FUNDO será liquidado, nos termos do artigo 13, §2º, II da ICVM 472/08 e a Primeira Emissão será cancelada, ficando o ADMINISTRADOR obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas em moeda corrente, na proporção das cotas subscritas e integralizadas da emissão, os recursos financeiros captados pelo FUNDO, sendo que a devolução dos recursos aos investidores prevista será realizada sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com a dedução de valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes. Caso sejam subscritas e integralizadas cotas em quantidade igual ou superior à Distribuição Parcial, mas não correspondente à quantidade total da emissão, o ADMINISTRADOR realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor;

5. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo artigo 4º da ICVM 472/08, para a obtenção do registro automático de constituição e funcionamento do FUNDO e do registro de oferta pública das cotas do FUNDO, as quais serão distribuídas nos termos da ICVM 400/03; e

6. Deliberar a contratação, nos termos da ICVM 472/08, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao FUNDO:

**(a)** Empresa de auditoria: **Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 9º, 10º, 13º, 14º, 15º, 16º e 17º andares, Torre Torino, Água Branca, CEP 05001-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.562.112/0001-20;





(b) Escriturador: **Itaú Corretora de Valores S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64;

(c) Coordenador Líder: **Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Av. Paulista nº 1.728, sobreloja, Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.997.804/0001-07;

(d) Gestor: **Ourinvest Asset Gestora de Recursos Ltda.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1.728, 5º andar, Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.034.817/0001-43, para prestar os serviços de gestão da carteira de valores mobiliários do FUNDO.

Este Instrumento de Constituição deverá ser registrado em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do São Paulo, Estado de São Paulo.

Sendo assim, assina o presente instrumento em 02 (duas) via, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

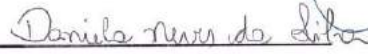
São Paulo, 11 de junho de 2018.

  
Samuel Jorge E. Duarte  
Diretor

  
Miguelina Duarte da Silva

**BANCO OURINVEST S.A.**

**Testemunhas:**

1.   
Nome: Daniela Neves da Silva  
RG: 47.993.790-4  
CPF: 408.144.218-57

2.   
Nome: Carolina Lamunier Alexandre  
RG: 46.036.005-X  
CPF: 364.199.188-98

	<b>8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 68.311.893/0001-20</b>
	<b>Geraldo José Filiagi Cunha - Oficial</b>
Emol.	R\$ 6.661,92
Estado	R\$ 1.893,38
Ipsesp	R\$ 1.295,92
R. Civil	R\$ 350,63
T. Justiça	R\$ 457,22
M. Público	R\$ 319,78
ISS	R\$ 139,63
<b>Total</b>	<b>R\$ 11.118,46</b>
Selos e taxas recolhidos p/verba	

Protocolado e prenotado sob o n. **1.459.385** em **12/06/2018** e registrado, hoje, em microfilme sob o n. **1.459.316**, em títulos e documentos.

São Paulo, 12 de junho de 2018

  
Geraldo José Filiagi Cunha - Oficial  
Cristiano Assunção Duarte - Escrivão Substituto

Av. Paulista, 1728 Sobreloja, 19, 2º e 11º andares      São Paulo-SP 01310-919      PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443  
Cuidador: 0800 6034444



## ANEXO I

## REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - OURINVEST - FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

DO FUNDO

**Art. 1º.** O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - OURINVEST - FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, designado neste regulamento como FUNDO, é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento ("Regulamento") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º. O FUNDO é administrado pelo BANCO OURINVEST S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º, 2º e 11º andares, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20 (doravante simplesmente denominado "ADMINISTRADOR"), sendo que a gestão da carteira do FUNDO é realizada pela OURINVEST ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1.728, 5º andar, Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.034.817/0001-43 ("GESTOR"), conforme a regulamentação aplicável. O nome do Diretor responsável pela supervisão do FUNDO pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico do ADMINISTRADOR ([www.ourinvest.com.br](http://www.ourinvest.com.br)).

§ 2º. O público alvo do FUNDO será composto por investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas.

§ 3º. Todas as informações e documentos relativos ao FUNDO que, por força deste Regulamento e/ou das normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do ADMINISTRADOR ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: [www.ourinvest.com.br](http://www.ourinvest.com.br).

DO OBJETO

**Art. 2º.** O FUNDO é classificado como FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa e tem como segmento de atuação: Títulos e Valores Mobiliários. O FUNDO tem por objeto o investimento nos seguintes valores mobiliários, respeitadas as exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas no Regulamento: (a) cotas de outros fundos de investimento imobiliário, prioritariamente, (b) letras hipotecárias ("LH"); (c) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (d) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); (e) e demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária Garantida - LIG ("Ativos Alvo").

### DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

**Art. 3º.** Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no artigo 2º retro, o **FUNDO** terá por política básica realizar investimentos em Ativos Alvo de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

- I. auferir rendimentos das cotas de outros fundos de investimento imobiliário que vier a adquirir;
- II. auferir ganho de capital nas negociações de cotas de outros fundos de investimento imobiliário que vier a adquirir e posteriormente alienar;
- III. auferir rendimentos das LHs, LCIs, LIGs e CRIs que vier a adquirir;
- IV. auferir ganho de capital nas eventuais negociações de LHs, LCIs, LIGs e CRIs que vier a adquirir e posteriormente alienar;
- V. dentre os Ativos Alvo, o **FUNDO** deverá buscar investir parcela preponderante de seus recursos em cotas de outros fundos de investimento imobiliário;
- VI. As aquisições e alienações dos ativos financeiros da carteira do **FUNDO**, bem como a realização de Aplicações Financeiras (conforme abaixo definido) serão realizadas pelo **GESTOR**, observadas as atribuições definidas no Contrato de Gestão e neste Regulamento, devendo, ademais, respeitar os seguintes requisitos específicos:
  - (a) em relação às cotas de outros fundos de investimento imobiliário e aos demais títulos e valores mobiliários, tais títulos e valores mobiliários deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil;
  - (b) os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros de que trata o § 5º do artigo 45 da ICVM 472/08 não se aplicam aos ativos financeiros de (a) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (b) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; e (c) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e



(c) sem prejuízo do disposto no item (b) acima, o **FUNDO** não investirá quantia superior a 10% (dez por cento) do patrimônio em apenas um determinado fundo de investimento imobiliário ou uma mesma emissão de CRI.

VII. Observadas as disposições deste Regulamento e da regulamentação aplicável, o **ADMINISTRADOR** delegará ao **GESTOR** os poderes para efetuar as aquisições e alienações dos ativos financeiros da carteira do **FUNDO**, bem como a realização de Aplicações Financeiras (conforme abaixo definido) independentemente de prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas; e

VIII. O **FUNDO** poderá eventualmente deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, inclusive, em decorrência de: (i) renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou (ii) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o **FUNDO**.

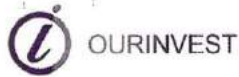
**Art. 4º.** As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas em títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo a regulamentação aplicável ("Aplicações Financeiras"). Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas do **FUNDO**, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida nas Aplicações Financeiras. O **FUNDO** não irá contratar operações com derivativos, inclusive para fins de proteção patrimonial.

§1º. No prazo de 12 (doze) meses a contar da data de encerramento de cada emissão de cotas do **FUNDO**, o **FUNDO** envidará seus melhores esforços para aplicar o equivalente a 90% (noventa por cento) dos recursos de cada emissão de cotas do **FUNDO** na aquisição de Ativos Alvo, sendo certo que, a carteira do **FUNDO** deverá estar enquadrada no prazo estabelecido na regulamentação aplicável.

§2º. Caso, a qualquer momento durante a existência do **FUNDO**, o **GESTOR** não encontre Ativos Alvo para investimento pelo **FUNDO**, o **GESTOR** poderá instruir o **ADMINISTRADOR** a distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

**Art. 5º.** Os Ativos Alvo integrantes da carteira do **FUNDO** serão precificados de acordo com os procedimentos determinados na regulamentação em vigor e de acordo com o manual de precificação de ativos da carteira do **ADMINISTRADOR**, disponível em sua página da rede mundial





de computadores.

§ 1º. O valor de aquisição dos Ativos Alvo poderá ser composto por ágio ou deságio, conforme o caso, observadas as condições de mercado.

§2º. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo FUNDO serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §4º do art. 45 da ICVM 472/08. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da ICVM 472/08.

**Art. 6º.** Os recursos das emissões de cotas do FUNDO serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos.

**Art. 7º.** Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o FUNDO deverá, tempestivamente, observado o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, emitir novas cotas no montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, nos termos descritos no artigo 18 deste Regulamento.

§ único. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo FUNDO, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o FUNDO e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Anexo I deste Regulamento, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas, tampouco conforme a Rentabilidade Alvo, conforme definida adiante.

**Art. 8º.** Os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como os recursos advindos da alienação dos Ativos Alvos, poderão ser utilizados para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração; b) pagamento de custos administrativos e demais encargos do FUNDO, inclusive de despesas com aquisição dos Ativos Alvo; e c) investimentos ou desinvestimentos em Ativos Alvo.

§ único. Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras e/ou os recursos disponíveis na Reserva de Contingências não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no caput deste artigo 8º, não obstante o disposto no artigo 3º, inciso V, acima, o ADMINISTRADOR poderá, excepcionalmente i) alienar Ativos Alvo ou ii) promover a emissão de cotas, na forma prevista no artigo 18 deste Regulamento para fazer frente às despesas indicadas nos itens "a)" e "b)".

**Art. 9º.** O objeto e a política de investimentos do FUNDO somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente



Regulamento.

#### DA ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO

**Art. 10.** A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**. O **ADMINISTRADOR** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive os de abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação e pela regulamentação aplicáveis em vigor e desde que, em conformidade com a Política de Investimentos do **FUNDO**, podendo, a seu exclusivo critério, delegar tais poderes ao **GESTOR**.

§ 1º. A gestão dos valores mobiliários do **FUNDO** será exercida pelo **GESTOR** ou quem venha a substituí-lo.

§ 2º. O **ADMINISTRADOR** confere amplos e irrestritos poderes ao **GESTOR** para que este adquira os Ativos Alvo do **FUNDO**, conforme a política de investimentos do **FUNDO**, de acordo com o disposto neste Regulamento e no contrato de gestão a ser celebrado entre o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR**.

§ 6º. O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** do **FUNDO** 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 lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 7º. O **ADMINISTRADOR** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993 ("Lei nº 8.668/93"), o proprietário fiduciário dos bens adquiridos com os recursos do **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 8º. O **ADMINISTRADOR** poderá, sem prévia anuência dos cotistas, previamente ouvido o **GESTOR**, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

- I. Vender, permutar ou alienar, no todo ou em parte, os Ativos Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do **FUNDO**, observado o disposto no § único do artigo 8º;

- II. Celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do **FUNDO**;
- III. Realizar reinvestimentos com os recursos provenientes de amortizações antecipadas de seus Ativos Alvo, ou, conforme o caso, auxiliar o **GESTOR**, no que for aplicável, respeitado o disposto neste Regulamento e na regulamentação aplicável;
- IV. Alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e
- V. Adquirir os Ativos Alvo para o **FUNDO**.

**Art. 11.** O **ADMINISTRADOR** para o exercício de suas atribuições poderá contratar, às expensas do **FUNDO**:

- I. Distribuição de cotas;
- II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsídio ao **ADMINISTRADOR** e/ou ao **GESTOR**, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários, Ativos Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- III. Empresa especializada para administrar locações, venda, exploração de empreendimentos imobiliários, integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados de empreendimentos análogos a tais ativos, nas hipóteses mencionadas no inciso VI do artigo 3º; e
- IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

§ 1º. Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste artigo poderão ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

§ 2º. O **ADMINISTRADOR** contratará o **GESTOR** para a prestação dos serviços de gestão, bem como poderá o **ADMINISTRADOR** contratar formador de mercado para as cotas do **FUNDO**, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 3º. É vedado ao **ADMINISTRADOR** ou ao **GESTOR** o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**. A contratação de partes relacionadas ao **ADMINISTRADOR** e ao **GESTOR**, para o exercício da função de formador de mercado, deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.



**Art. 12.** O ADMINISTRADOR deverá prover o FUNDO com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração de cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria independente; e
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO.

§ 1º. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do Diretor responsável pela supervisão do FUNDO, o ADMINISTRADOR poderá, em nome do FUNDO, contratar terceiros devidamente habilitados para a prestação dos serviços acima indicados, conforme autorizado por este Regulamento.

§ 2º. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do FUNDO compete exclusivamente ao ADMINISTRADOR, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do FUNDO.

§ 3º. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de custódia de ativos financeiros e auditoria independente serão considerados despesas do FUNDO, nos termos do artigo 45 deste Regulamento. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos neste artigo 12 deverão ser pagos com parcela da taxa de administração devida ao ADMINISTRADOR, observado o quanto disposto no § 2º do artigo 45 deste Regulamento.

#### DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

**Art. 13.** Poderão constar do patrimônio do FUNDO, os Ativos Alvo, as Aplicações Financeiras e os derivativos eventualmente adquiridos nos termos do §1º do artigo 4º.

§ único. Ao término da subscrição e integralização da Primeira Emissão (conforme definido abaixo), o patrimônio do FUNDO será aquele resultante das integralizações das cotas.

### DAS COTAS

**Art. 14.** As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º. O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

§ 2º. A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 3º. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º. Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrados pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”). O **ADMINISTRADOR** fica, nos termos deste Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

§ 5º. O titular de cotas do **FUNDO**:

- I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou do **ADMINISTRADOR**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- III. Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

### DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

**Art. 15.** O **ADMINISTRADOR**, com vistas à constituição do **FUNDO**, emitirá para oferta pública, o total de até 500.000 (quinhentas mil) cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) (“Valor Total da Oferta”), em série única (“Primeira Emissão”).

§ 1º. Nos termos do artigo 24 da ICVM 400/03, o Valor Total da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 75.000 (setenta e cinco mil) cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das cotas, conforme opção outorgada pelo **FUNDO** ao coordenador líder da Primeira Emissão ("Cotas do Lote Suplementar").

§ 2º. Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o Valor Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, 100.000 (cem mil) cotas, por decisão exclusiva do **ADMINISTRADOR**, conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da ICVM 400/03 ("Cotas Adicionais").

§ 3º. As cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública, nos termos da ICVM 400/03 e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do **FUNDO** ("Primeira Oferta").

§ 4º. O investimento mínimo inicial do **FUNDO** requerido para cada cotista, no âmbito da Primeira Emissão, será de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) ("Aplicação Inicial Mínima"). O investimento mínimo previsto neste parágrafo não é aplicável para a negociação de Cotas no mercado secundário.

§ 5º. A Primeira Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese da subscrição e integralização da quantidade mínima de 250.000 (quinhentas mil) cotas, perfazendo o montante de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ("Distribuição Parcial").

§ 6º. Na hipótese de encerramento da Primeira Oferta sem a colocação integral das cotas da Primeira Emissão, mas após a Distribuição Parcial, o **ADMINISTRADOR** realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo ratear entre os subscritores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral da Primeira Oferta, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os recursos financeiros recebidos, sendo que a devolução prevista neste parágrafo será realizada sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com a dedução de valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes.

§ 7º. Caso não seja atingida a Distribuição Parcial, o **ADMINISTRADOR** deverá proceder à liquidação da **FUNDO**, na forma prevista na legislação vigente, devendo ratear entre os subscritores, os recursos financeiros recebidos, sendo que a devolução dos recursos aos investidores prevista será realizada sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com a dedução de valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes.

§ 8º. As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições



participantes da oferta pública, por meio de assinatura do boletim de subscrição das cotas, mediante o qual cada investidor formalizará a subscrição de suas respectivas cotas e sua adesão ao Regulamento.

§ 9º. O ADMINISTRADOR informará à CVM a data da primeira integralização de cotas do FUNDO no prazo de 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

#### **DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO**

**Art. 16.** Após a Primeira Emissão, as ofertas públicas de cotas do FUNDO deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou na decisão do ADMINISTRADOR conforme mencionado no artigo 18 deste Regulamento, e no boletim de subscrição.

§ 1º. No ato de subscrição das cotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pelo ADMINISTRADOR ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º. Os pedidos de subscrição somente poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta de cotas do FUNDO.

§ 3º. A integralização das cotas do FUNDO será feita em moeda corrente nacional, preferencialmente à vista, não havendo a necessidade da celebração de nenhum compromisso de investimento bem como da realização de nenhuma chamada de capital, ressalvadas as hipóteses de emissões de cotas do FUNDO em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição. Na Primeira Emissão de cotas do FUNDO não será permitida a integralização de cotas do FUNDO em bens e direitos, sem prejuízo de que, nas demais emissões de cotas, seja deliberado e aprovado pelos cotistas, utilizar tal prerrogativa.

§ 4º. As importâncias recebidas na integralização de cotas deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do FUNDO, sendo obrigatória sua imediata aplicação em Aplicações Financeiras, na forma deste Regulamento.

§ 5º. Durante a fase de oferta pública das cotas do FUNDO, estarão disponíveis ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto de distribuição de cotas do FUNDO além dos demais documentos da Oferta exigidos na forma da regulamentação aplicável para cada tipo de Oferta, devendo o subscritor declarar estar ciente:

I. Das disposições contidas neste Regulamento e no prospecto de distribuição de cotas do

FUNDO, se aplicável, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do FUNDO; e

II. Dos riscos inerentes ao investimento no FUNDO.

§ 6º. As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “*pro rata temporis*”, a partir da data de sua integralização.

**Art. 17.** Para fins de subscrição ou aquisição de cotas do FUNDO, deverá o investidor, seja ele pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor, observar que:

- I. Se o FUNDO aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do FUNDO, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;
- II. Não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração dos rendimentos distribuídos pelo FUNDO, de acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme atualmente vigente, pelo cotista pessoa física desde que cumulativamente observados os seguintes requisitos:
  - (i) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo FUNDO e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO;
  - (ii) o FUNDO conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
  - (iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

§ 1º. O ADMINISTRADOR não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos tributários mencionados nos incisos I e II deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao FUNDO, a seus cotistas e/ou aos investimentos no FUNDO. Nos termos do artigo 15, inciso XXII, da ICVM 472/08, o ADMINISTRADOR compromete-se a informar, mediante a divulgação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao FUNDO e/ou aos seus cotistas.

§ 2º. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, será aplicável a regra geral de aplicação da



alíquota de 20% (vinte por cento) sobre as distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo FUNDO. Mais especificamente, na hipótese em que cotista pessoa física venha a deter mais que 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas e integralizadas do FUNDO ou venha a receber mais que 10% (dez por cento) dos resultados auferidos pelo FUNDO em relação a determinado período de distribuição de resultados, este cotista deixará de gozar do benefício de não tributação das distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo FUNDO.

§ 3º. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, conforme atualmente vigentes, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

#### DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

**Art. 18.** Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão autorizada no artigo 15 deste Regulamento, o ADMINISTRADOR poderá, considerada a recomendação do GESTOR, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), para atender à política de investimentos do FUNDO, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas (“Nova Emissão”). A decisão relativa à eventual Nova Emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pelo ADMINISTRADOR. O comunicado a ser enviado pelo ADMINISTRADOR ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotista que seja convocada, a critério do ADMINISTRADOR, para dispor sobre a Nova Emissão de cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;
- II. Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis. A data base em que será assegurado o direito de preferência aos cotistas em novas emissões de cotas do FUNDO poderá ser definida pela assembleia que deliberar pela nova emissão, se for o caso, ou constará do comunicado de que trata o

caput deste artigo;

- III. Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros;
- IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;
- V. Caso a Nova Emissão seja ofertada por meio de Oferta Pública, nos termos da ICVM 400/03, e, desde que não seja prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da Nova Emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo FUNDO com esta Nova Emissão serão rateados entre os subscritores da Nova Emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras do FUNDO no período;
- VI. É permitido ao ADMINISTRADOR, inclusive por recomendação do GESTOR, prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado da Nova Emissão, findo o prazo de distribuição;
- VII. Nas emissões de cotas do FUNDO em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais cotas no mercado de bolsa ou balcão organizado apenas será admitida após a total integralização das mesmas. Em tais emissões, caso o cotista deixe de cumprir as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento);
- VIII. Constituído em mora o cotista que não integralizar as cotas subscritas, poderá, ainda, o ADMINISTRADOR, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o referido cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente reverterá ao FUNDO;
- IX. Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica o ADMINISTRADOR autorizado, a prosseguir na execução do valor devido.



#### DA TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA

**Art. 19.** O Fundo não cobrará taxa de saída dos investidores. Poderá, no entanto, ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário, relativamente às emissões de cotas. Nesse sentido, poderá ser estabelecido um custo unitário de distribuição quando das emissões de cotas pelo FUNDO, podendo esse custo unitário de distribuição ser utilizado para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das emissões de cotas do FUNDO, incluindo o coordenador líder.

#### DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

**Art. 20.** A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 31 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º. o FUNDO deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O ADMINISTRADOR apurará mensalmente os resultados do FUNDO, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente (“Data de Apuração”) ao mês objeto da apuração (“Mês de Referência”), e poderá distribuir aos cotistas, até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês da Data de Apuração, o lucro auferido, apurado segundo o regime de caixa, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. O eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação, nos termos acima, será pago por ocasião da distribuição referente ao encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pelo GESTOR para reinvestimento em Ativos Alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência abaixo definida, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 2º. Entende-se por resultado do FUNDO, o produto decorrente do recebimento: (i) de rendimentos dos Ativos Alvo; (ii) quaisquer outras receitas recebidas em razão dos Ativos Alvo; (iii) de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de renda fixa, deduzidos o valor do pagamento do preço de aquisição dos Ativos Alvo, a Reserva de Contingência a seguir definida, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do FUNDO, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

§ 3º. Farão jus à distribuição de que tratam os parágrafos acima os investidores que sejam titulares de Cotas do FUNDO, devidamente subscritas e integralizadas, de acordo com as contas de depósito mantidas na instituição escrituradora e/ou nas centrais depositárias, em cada Data de Apuração.

§ 4º. O FUNDO manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

§ 5º. As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR.

**Art. 21.** Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Alvo do FUNDO. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Aplicações Financeiras e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§ único. O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 1% (um por cento) do valor de mercado total dos ativos do FUNDO. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa nos termos do §1º do art. 20 acima, até que se atinja o limite acima previsto.

#### **DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR**

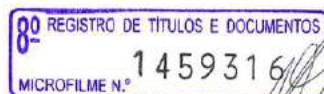
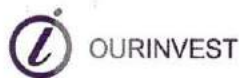
**Art. 22.** Constituem obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR do FUNDO:

- I. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo do ADMINISTRADOR; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR; c) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- II. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do FUNDO; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e do GESTOR;
- III. Celebrar ou, conforme o caso, auxiliar o GESTOR, no que for aplicável, na celebração dos



negócios jurídicos e na realização de 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. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- VI. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- VII. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- VIII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- X. Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de cotas, contra recibo: a) exemplar do Regulamento do **FUNDO**; b) prospecto de distribuição de cotas do **FUNDO**, se aplicável; c) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar;
- XI. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou a suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do **FUNDO**, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**;
- XII. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;
- XIII. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- XIV. Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;



- XV. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados pelo **GESTOR**, por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso; e
- XVI. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III pelo prazo previsto na regulamentação aplicável.

§ único. O **ADMINISTRADOR** e/ou o **GESTOR** não será responsabilizados nos casos: (i) de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do **FUNDO** ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves e outros similares; e/ou (ii) atos de administração e/ou de gestão do **FUNDO** que sejam praticados nos termos desse Regulamento e da legislação aplicável.

**Art. 23.** Constituem obrigações e responsabilidades do Gestor do **FUNDO**:

- I. monitorar o mercado brasileiro dos Ativos Alvo e conduzir a coleta e análise de dados, mantendo um modelo de base de dados contendo informações como: (a) fundos de investimento imobiliário listados em bolsa ou mercado de balcão organizado e características dos empreendimentos imobiliários nos quais investem (contendo, entre outros aspectos, tipo de imóvel, inquilinos, valor do aluguel pago versus valor de aluguel do mercado, data das revisionais de aluguel); (b) taxas de retorno; (c) taxas de desconto em ofertas públicas e negociações de cotas; (d) rentabilidades alvo; e (e) eventuais garantias oferecidas;
- II. Adquirir, alienar e gerenciar os Ativos Alvo do Fundo, observada a Política de Investimento e os critérios de diversificação da carteira de investimentos do Fundo previstos neste **REGULAMENTO** e na legislação e regulamentação vigente;
- III. Executar estratégia de investimento e desinvestimento em Ativos Alvo em conjunto com o **ADMINISTRADOR**;
- IV. 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 do **FUNDO**, nos limites estabelecidos no presente **REGULAMENTO**;
- V. elaborar, em conjunto com o **ADMINISTRADOR**, relatórios periódicos das atividades do **FUNDO**, os quais deverão ser disponibilizados aos cotistas, na forma prevista deste



**REGULAMENTO;**

- VI. monitorar a carteira de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;
- VII. Caso ocorra a necessidade de aprovação prévia pelo **ADMINISTRADOR** e/ou dos cotistas para o exercício de quaisquer de suas atribuições, entregar relatório relativo à questão de forma clara, abordando os riscos e a oportunidade proposta;
- VIII. Informar ao **ADMINISTRADOR**, semestralmente, sobre o andamento das atividades exercidas, bem como as planejadas para o próximo exercício e, extraordinariamente, sobre a existência de qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO**;
- IX. Exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos cotistas;
- X. Transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de **GESTOR** do **FUNDO**;
- XI. Comunicar ao **ADMINISTRADOR** qualquer situação de conflito de interesse em que esteja envolvido relativamente às suas funções;
- XII. Cumprir com as demais responsabilidades descritas neste **REGULAMENTO** e no Contrato de Gestão celebrado entre o **ADMINISTRADOR**, em nome do **FUNDO**, e o **GESTOR**; e
- XIII. exercer e diligenciar, em nome do **FUNDO**, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos títulos e valores mobiliários que vierem a compor a carteira do **FUNDO**.

§ 1º. O **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de ativos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 2º. Não obstante o acima definido, o **GESTOR** acompanhará, na medida em que for convocado, todas as pautas das referidas assembleias gerais. Caso o **GESTOR** considere, em função da política de investimentos do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, o **GESTOR**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto. O **GESTOR** adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do **Fundo**, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Caso o **GESTOR** venha a exercer o direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do **Fundo**, o **GESTOR** deverá



seguir os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e as diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

§ 3º. O processo decisório do **GESTOR** para aquisição ou alienação dos títulos e valores mobiliários da carteira do **FUNDO** envolverá os seguintes comitês: (i) Comitê de Investimento do **FUNDO**; e (ii) Comitê de Operações do **FUNDO**. Os membros dos comitês deverão ser indicados pelo **GESTOR** e formados exclusivamente por empregados, sócios ou membros do comitê de investimentos do **GESTOR**.

§ 4º. Anualmente, o Comitê de Investimento do **FUNDO** apenas analisará e aprovará os emissores da LCIs, sendo que não será requisito a análise e aprovação prévia individual de cada aquisição de LCIs a ser realizada pelo **FUNDO**, pelo Comitê de Investimento do **FUNDO**, sem prejuízo do disposto no artigo 24 deste **REGULAMENTO**.

§ 5º. O Comitê de Operações do **FUNDO** será composto inicialmente por 3 (três) membros e será responsável pela análise e aprovação das aquisições e alienações da carteira do **FUNDO** que não sejam objeto de análise e aprovação pelo Comitê de Investimento do **FUNDO**.

§ 6º. As deliberações do Comitê de Operação e do Comitê de Investimento serão tomadas por maioria de votos dos respectivos membros, observado que as manifestações dos membros dos referidos Comitês poderão ser apresentadas por meio eletrônico, não sendo necessárias reuniões presenciais.

**Art. 24.** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, o **GESTOR**, ou o consultor especializado, se houver, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de cotistas.

§ 1º. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao **ADMINISTRADOR**, ao **GESTOR** ou ao consultor especializado, se houver,.

§ 2º. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, do consultor especializado, se houver, ou de pessoas a eles ligadas, se houver;
- II. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO** tendo como contraparte o **ADMINISTRADOR**, o **GESTOR**, o consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, se houver;



- III. A aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade de devedores do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR** ou do consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. A contratação, pelo **FUNDO**, de pessoas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou ao **GESTOR** ou ao consultor especializado, se houver, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da ICVM 472/08, exceto o de primeira distribuição de cotas do **FUNDO**; e
- V. A aquisição, pelo **FUNDO**, de valores mobiliários de emissão do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, do consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, se houver.

§ 3º. Consideram-se pessoas ligadas:

- I. A sociedade controladora ou sob controle do **ADMINISTRADOR**, do eventual **GESTOR**, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do **ADMINISTRADOR**, **GESTOR** ou do consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do **ADMINISTRADOR**, **GESTOR** ou do consultor especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III. Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

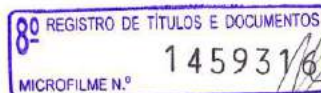
#### DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

**Art. 25.** O **ADMINISTRADOR** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora do mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela ICVM 472/08.

§ 1º. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

§ 2º. O envio de informações por meio eletrônico previsto no caput dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

§ 3º. Compete ao cotista manter o **ADMINISTRADOR** atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado, isentando o **ADMINISTRADOR** de



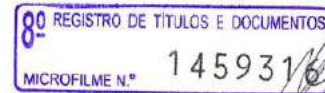
qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

#### DAS VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

**Art. 26.** É vedado ao **ADMINISTRADOR** e ao **GESTOR**, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do **FUNDO**:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, **GESTOR** ou o consultor especializado; entre o **FUNDO** e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**; entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do artigo 34 deste Regulamento;
- IX. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, ressalvada a possibilidade de receber imóveis onerados;
- X. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- XI. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de





subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

- XII. Realizar operações com derivativos;
- XIII. Praticar qualquer ato de liberalidade; e
- XIV. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou neste Regulamento.

§ 1º. A vedação prevista no inciso IX não impede a aquisição, pelo **ADMINISTRADOR**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º. O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

#### DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

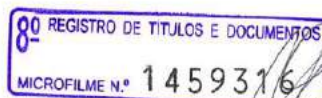
**Art. 27.** O **ADMINISTRADOR** receberá por seus serviços uma taxa de administração calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; ou (b) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”) o percentual de (i) 1,00% (um por cento) à razão de 1/12 avos e que deverá ser pago diretamente ao **ADMINISTRADOR**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de encerramento da oferta das cotas da Primeira Emissão do **FUNDO**; e (ii) o percentual de até 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, correspondente aos serviços de escrituração das cotas, a ser pago a terceiros.

§ 1º. A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 2º. O valor integrante da taxa de administração correspondente à escrituração das cotas descrito no caput deste artigo, poderá variar exclusivamente em função da movimentação de cotas e quantidade de cotistas que o **FUNDO** tiver, sendo que nesta hipótese, o valor da taxa de







administração irá refletir em imediata e igual proporção à variação comprovada da taxa de escrituração.

§ 3º. A remuneração do GESTOR deverá ser paga pelo FUNDO, porém descontada da taxa de administração do ADMINISTRADOR.

#### **DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR**

**Art. 28.** O ADMINISTRADOR e o GESTOR serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de cotistas, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na ICVM 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a:

- I. Convocar imediatamente Assembleia Geral de cotistas para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do FUNDO, a qual deverá ser efetuada pelo ADMINISTRADOR, ainda que após sua renúncia; e
- II. Permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da Assembleia Geral de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso ao ADMINISTRADOR não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º. No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do FUNDO.

§ 4º. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II.

§ 5º. Aplica-se o disposto no § 1º, inciso II, mesmo quando a Assembleia Geral de cotista deliberar



a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabendo à Assembleia Geral de cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

- § 6º. Para o caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, se a Assembleia Geral de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º. Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do **FUNDO** não constitui transferência de propriedade.

§ 9º. A Assembleia Geral que substituir ou destituir o **ADMINISTRADOR** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

**Art. 29.** Caso o **ADMINISTRADOR** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

#### DA CONSULTORIA ESPECIALIZADA

**Art. 30.** O **ADMINISTRADOR**, consoante o disposto na ICVM 472/08 poderá contratar um consultor especializado para a prestação dos serviços descritos no inciso II e III do artigo 31 da ICVM 472/08.

§ único. Ocorrendo a contratação, o consultor especializado receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no respectivo contrato de prestação de serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e enquanto esta vigorar.

#### DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

**Art. 31.** Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;
- II. Alteração do Regulamento do **FUNDO**, incluindo, mas não se limitando, à alteração da Política de Investimentos do **FUNDO**, tal como previsto no artigo 3º deste Regulamento;
- III. Destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR**;
- IV. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- V. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VI. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- VII. Alteração do prazo do **FUNDO**;
- VIII. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento e da legislação e normas vigentes;
- IX. Alteração da Taxa de Administração do **ADMINISTRADOR**;
- X. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;

§ 1º. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º. A Assembleia Geral referida no § 1º. somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º. A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou



regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

**Art. 32.** Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

- I. 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- II. 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º. A Assembleia Geral de cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, eleito conforme artigo 40 deste Regulamento, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º. A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida ao **ADMINISTRADOR**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de cotistas assim convocada deliberar em contrário.

**Art. 33.** A convocação da Assembleia Geral de cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- II. A convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de cotistas; e
- III. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de cotistas.

§ 1º. A assembleia Geral de cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º. O **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- I. Em sua página na rede mundial de computadores;

- II. No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FUNDO estejam admitidas à negociação.

§ 3º. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do FUNDO, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do FUNDO ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º. O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da ICVM 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º. O percentual de que trata o § 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 6º. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

**Art. 34.** Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado e maioria absoluta previstas neste Regulamento.

§ 1º. Por maioria simples entende-se a maioria de votos dos cotistas presentes na Assembleia Geral ("Majoria Simples"). Por Quórum Qualificado entende-se o voto dos cotistas conforme definido no § 2º abaixo.

§ 2º. As matérias previstas nos incisos II, III, IV, V, VIII, X e IX do artigo 31 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem:

- (i) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) no mínimo metade das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

§ 3º. Os percentuais de que trata este artigo 34, caput e § 2º, deverão ser determinados com base



no número de cotistas do **FUNDO** indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva assembleia, cabendo ao **ADMINISTRADOR** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

**Art. 35.** Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, observadas as disposições do artigo 14 e parágrafos deste Regulamento.

**Art. 36.** Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

**Art. 37.** O **ADMINISTRADOR** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º. O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º. É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao **ADMINISTRADOR** o envio de pedido de procuração de que trata o artigo 23 da ICVM 472/08 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido mencionados no §1º supra, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º. O **ADMINISTRADOR** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo **ADMINISTRADOR**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

**Art. 38.** Além de observar os quóruns previstos no artigo 34 deste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral que tratem da dissolução ou liquidação do **FUNDO**, da amortização das cotas e da renúncia do **ADMINISTRADOR**, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

**Art. 39.** As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo **ADMINISTRADOR** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da ICVM 472/08.

§ 1º. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 2º. Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- I. Seu **ADMINISTRADOR** ou seu **GESTOR**;
- II. Os sócios, diretores e funcionários do **ADMINISTRADOR** ou do **GESTOR**;
- III. Empresas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou ao **GESTOR**, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- V. O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- VI. O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§ 3º. Não se aplica a vedação prevista no parágrafo anterior quando:

- I. Os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI;
- II. Houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto;
- III. Todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o §2º do art. 12 da ICVM 472/08.

**DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Art. 40.** O **FUNDO** poderá ter até 3 (três) representantes dos cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

- I. Ser cotista do **FUNDO**;
- II. Não exercer cargo ou função no **ADMINISTRADOR** ou no controlador do **ADMINISTRADOR**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. Não ser administrador ou gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º. Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao **ADMINISTRADOR** e aos cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º. A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º. Os representantes de cotistas não receberão remuneração e deverão ser eleitos com prazo



de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º. A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º. Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da ICVM 472/08; e
- II. Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da ICVM 472/08.

**Art. 41.** Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

- I. Fiscalizar os atos do **ADMINISTRADOR** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas do **ADMINISTRADOR**, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da ICVM 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;
- III. Denunciar ao **ADMINISTRADOR** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;
- IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;
- V. Examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:
  - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

- b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de cotistas;
  - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da ICVM 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;
- VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e
- VIII. Fornecer ao **ADMINISTRADOR** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da ICVM 472/08.

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI deste artigo.

§ 2º. Os representantes de cotistas podem solicitar ao **ADMINISTRADOR** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º. Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que ao **ADMINISTRADOR** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da ICVM 472/08.

**Art. 42.** Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

§ único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Art. 43.** Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres do **ADMINISTRADOR** nos termos do artigo 33 da ICVM 472/08.

**Art. 44.** Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

**DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO**

**Art. 45.** Constituem encargos e despesas do **FUNDO**:

- I. Taxa de Administração;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- III. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;
- IV. Gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. Honorários e despesas relacionadas às atividades de distribuição de cotas;
- IX. Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no inciso II do artigo 11 deste Regulamento;
- X. Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no inciso III do artigo 11 deste Regulamento;
- XI. Honorários e despesas relacionadas à contratação de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**;



- XII. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do **ADMINISTRADOR** no exercício de suas funções;
- XIII. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de Assembleia Geral de cotistas;
- XIV. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;
- XV. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XVI. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XVII. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista;
- XVIII. Despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XIX. Honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos cotistas.

§ 1º. Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do **FUNDO** correrão por conta do **ADMINISTRADOR** ou prestador de serviço que incorrer na despesa.

§ 2º. As parcelas da taxa de administração devidas a prestadores de serviço contratados pelo **ADMINISTRADOR** nos termos deste Regulamento, serão pagas diretamente pelo **FUNDO** aos respectivos prestadores de serviços contratados.

#### DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**Art. 46.** O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao **ADMINISTRADOR**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

§ único. Para os fins do presente Regulamento, "Dia Útil" será qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos, feriados nacionais ou no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

**Art. 47.** As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do FUNDO, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do ADMINISTRADOR.

§ 2º. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de cotas emitidas.

**Art. 48.** O FUNDO estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

#### DISSOLUÇÃO, LIQUIDACÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

**Art. 49.** No caso de dissolução ou liquidação do FUNDO, o seu patrimônio será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do FUNDO.

§1º. Na hipótese 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.

§2º. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do FUNDO análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

§3º. Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM:

- I. No prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:
  - (a) o termo de encerramento firmado pelo ADMINISTRADOR em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso; e
  - (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.
- III. no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO acompanhada do parecer do auditor independente.

**Art. 50.** Conforme recomendação do GESTOR ao ADMINISTRADOR, o FUNDO poderá amortizar



parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

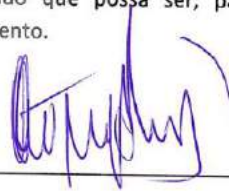
§ 1º. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do FUNDO implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

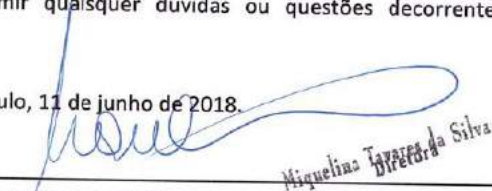
§ 2º. A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo ADMINISTRADOR, às expensas do FUNDO, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

#### DO FORO

Art. 51. Fica eleito o foro da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 11 de junho de 2018.

  
Samuel Jorge F. Costa  
na qualidade de Administrador do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - OURINVEST -  
Diretor

  
Miquelina Tavares da Silva  
Diretora

BANCO OURINVEST S.A.  
FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

## ANEXO I

## FATORES DE RISCO

*Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do FUNDO devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas nos prospectos das ofertas de cotas do FUNDO e neste Regulamento, e, à luz de suas próprias situações financeiras, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do FUNDO. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no FUNDO e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do FUNDO podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento do ADMINISTRADOR ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.*

*Não será devida pelo FUNDO, ADMINISTRADOR, GESTOR ou coordenadores das ofertas de cotas do FUNDO qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no FUNDO ou caso os cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no FUNDO em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.*

*O FUNDO, o ADMINISTRADOR, o GESTOR e os coordenadores das ofertas de cotas do FUNDO não garantem rentabilidade associada ao investimento no FUNDO. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de outros fundos de investimento imobiliário no passado ou existentes no mercado à época da realização da oferta não constitui garantia de rentabilidade aos cotistas.*

*A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE REGULAMENTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.*

A carteira do FUNDO, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os mencionados a seguir:

**Fatores macroeconômicos relevantes**

O FUNDO, todos os seus ativos e as operações envolvendo os ativos estão localizados no Brasil. Como resultado, variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de



desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do FUNDO e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do FUNDO; ou (b) na liquidação do FUNDO, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo FUNDO, pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR, pelos Coordenadores ou por qualquer pessoa, aos cotistas do FUNDO, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do FUNDO; (b) a liquidação do FUNDO; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultantes de seus investimentos.

#### Riscos Institucionais

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

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

#### Risco de crédito dos Ativos Alvo integrantes da carteira do FUNDO

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do FUNDO estão sujeitos à capacidade dos seus emissores, ou dos devedores dos lastros dos CRI, de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos CRI, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Nestas condições, o ADMINISTRADOR e o GESTOR poderão enfrentar dificuldade de receber os rendimentos dos ativos ou negociá-los pelo

preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o FUNDO poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do FUNDO poderá impactar negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

**Risco relacionado com objetivo preponderante de investimento do FUNDO.**

O FUNDO pode não atingir o objetivo de investimento preponderante em cotas de outros fundos de investimento imobiliário, caso em que o seu resultado estará intrinsecamente atrelado a outros títulos imobiliários ou títulos com perfil de renda fixa disponíveis no mercado.

**Risco relativo à rentabilidade do FUNDO**

O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado dos Ativos Alvo adquiridos pelo FUNDO, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira do FUNDO. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do FUNDO, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos Alvo objeto de investimento do FUNDO, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do FUNDO. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos Alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos Alvo e conseqüentemente impactar a rentabilidade do FUNDO. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do FUNDO.

**Riscos tributários**

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas. O mesmo dispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata:

- (i) será concedido somente nos casos em que o FII 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 emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII.

Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os FII possam ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do ADMINISTRADOR quanto ao não enquadramento do FUNDO como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo FUNDO. Nessas hipóteses, o FUNDO passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas.

#### Riscos de alteração da legislação aplicável ao FUNDO e/ou aos cotistas

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

#### Risco Tributário relacionado a CRI, LH, LCI e LIG

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros.

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

#### Risco de concentração da carteira do FUNDO

A Política de Investimentos do FUNDO não prevê critérios de elegibilidade ou alocação em determinado segmento, emissor ou operação imobiliária, para a aquisição dos Ativos Alvo, ficando esta alocação a critério do GESTOR, observados os limites legais. A ausência de critérios de

elegibilidade e de alocação dos Ativos Alvo do FUNDO poderá gerar a concentração de risco dos Ativos Alvo em determinado segmento do mercado imobiliário, emissores ou em determinada operação imobiliária relacionada aos Ativos Alvo, o que poderá significar a concentração de risco de crédito e riscos jurídicos no segmento/operação/emissor preponderante. O risco da aplicação no FUNDO terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o FUNDO sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo e/ou do Aplicações Financeiras em questão, o risco de perda do capital integralizado pelos cotistas.

#### Risco do Prazo

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

#### Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário

Como os FII são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro que ainda não movimenta volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da liquidação do FUNDO, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as cotas do FUNDO deverá estar consciente de que o investimento no FUNDO consiste em investimento de longo prazo e que não há qualquer garantia de que haverá liquidez para venda futura das cotas nos referidos mercados.

#### Risco Operacional

Os Ativos Alvo e Aplicações Financeiras objeto de investimento pelo FUNDO serão administrados e geridos pelo GESTOR, portanto os resultados do FUNDO dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o



**FUNDO** por parte do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, do Custodiante, do Escriturador e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o **FUNDO**, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do **FUNDO**, controladoria de ativos do **FUNDO** e escrituração das cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao **FUNDO** e aos cotistas.

#### **Risco Referente aos Outros Títulos e Valores Mobiliários**

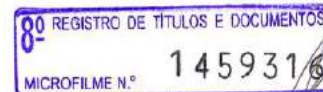
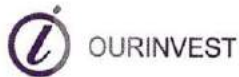
Nos termos deste Regulamento, o **FUNDO** poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na ICVM 472/08, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos serão adquiridos especificamente. Nesse sentido, a depender do investimento do **FUNDO** em qualquer um desses Outros Títulos e Valores Mobiliários, os riscos habituais corridos pelo **FUNDO** poderão ser majorados. Além disso, poderá haver futura incompatibilidade com: (i) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado neste Regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público alvo de acordo com a Política de Investimento.

#### **Risco de Execução das Garantias Eventualmente Areladas aos CRI**

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

#### **Risco Relativos às operações de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras**

Os CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Em seu parágrafo único prevê, ainda, que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação". Assim, o patrimônio separado instituído em emissões sujeitas a regime fiduciário, caso prevaleça o entendimento previsto no



dispositivo acima citado, poderá não ser oponível aos credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora, que poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

#### **Demais riscos jurídicos**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do **FUNDO** considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o **FUNDO**, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do **FUNDO**, o que teria um impacto na rentabilidade do **FUNDO**.

#### **Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento**

O **FUNDO** poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR**, que atendam à Política de Investimentos do **FUNDO**, de modo que o **FUNDO** poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo.

A ausência de Ativos Alvo para aquisição pelo **FUNDO** poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, considerando que, enquanto o **FUNDO** não aloque seus recursos em Ativos Alvo, recursos do **FUNDO** permanecerão aplicados nas Aplicações Financeiras.

#### **Riscos de influência de mercados de outros países**

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais





como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO**, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas inclusive em razão de impactos negativos na precificação dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO**. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO** e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas; e/ou de distribuição dos resultados do **FUNDO**; ou (b) liquidação do **FUNDO**, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

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

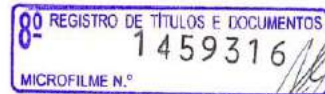
Não será devido pelo **FUNDO** ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais cotistas do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR**, o **GESTOR** e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por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

#### **Risco de concentração de propriedade de Cotas do FUNDO**

Conforme o Regulamento, 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 da Emissão ou mesmo a totalidade das cotas do **FUNDO**, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do **FUNDO** ou da opinião dos cotistas minoritários.

#### **Risco de diluição decorrentes de novas emissões de cotas**

O **FUNDO** poderá, no futuro, realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio e aquisição de novos Ativos Alvo. Neste sentido, os cotistas devem ficar atentos,



especialmente com relação a publicações de avisos, convocações e atas de AGEs, com vistas ao exercício do seu direito de preferência na subscrição das novas cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, diminuindo suas participações nas decisões sobre as matérias sujeitas à assembleia geral de cotistas. Adicionalmente o exercício do direito de preferência pelos cotistas do FUNDO em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do cotista.

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

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

#### **Desempenho passado**

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

#### **Revisões e/ou atualizações de projeções**

O FUNDO, o ADMINISTRADOR e o GESTOR não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do FUNDO e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

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

O FUNDO estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o FUNDO realizará nova emissão





de cotas com vistas a arcar com as mesmas.

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

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

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução da CVM 516/11. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários.

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

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

#### **Riscos de eventuais reclamações de terceiros**

O **FUNDO** poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o **FUNDO** venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o **FUNDO** venham a ser julgados improcedentes ou, ainda, que os recursos integrantes da Reserva de Contingência sejam suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o **FUNDO** venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as Reservas de Contingência não forem suficientes para a defesa dos interesses do **FUNDO**, é possível que os cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo **FUNDO** que poderão incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.

#### **Riscos relacionados ao GESTOR**

A rentabilidade do **FUNDO** está atrelada primordialmente às receitas advindas dos Ativos Alvo, o que dependerá do processo de seleção de tais ativos. O sucesso depende do desempenho do **GESTOR** na realização de suas atividades. Não há garantias de que o **GESTOR** permanecerá nesta função por todo o prazo de duração do **FUNDO** ou que estas consigam manter membros qualificados em sua administração. A incapacidade do **GESTOR** de manter e/ou substituir membros qualificados, a possibilidade de que estes venham a renunciar sua posição de **GESTOR** do **FUNDO** e a inaptidão do **ADMINISTRADOR** em contratar outro **GESTOR** com a mesma experiência e qualificação poderão impactar de forma significativa nos resultados e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas e a diminuição no valor de mercado das cotas.

#### **Risco de conflito de interesses entre os prestadores de serviços e o Fundo**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472/08. O Administrador exerce a função de gestor da carteira do Fundo. O coordenador líder da primeira oferta pública de cotas do **FUNDO**, o **GESTOR** e o **ADMINISTRADOR** são empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico. Não há garantia que, no futuro, não venha a existir conflitos de interesses por parte do coordenador líder da primeira oferta pública de cotas do **FUNDO**, do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR**, em razão de funções por eles exercidas, o que poderá causar efeitos adversos ao Fundo e à sua carteira. Pode ser do melhor interesse do **FUNDO** a aquisição de títulos e valores mobiliários emitidos e/ou detidos pelo **ADMINISTRADOR** e/ou pelo **GESTOR** ou, ainda, por empresas de seus respectivos grupos econômicos. A aquisição de ativos nessas condições caracterizaria uma hipótese de conflito de interesses atualmente prevista na ICVM 472/08 e dependerá de prévia e expressa aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. Caso a aquisição de ativos nessas condições seja aprovada em assembleia, não obstante exista na legislação e nas políticas internas do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR**, regras que coíbem conflito de interesses, o **GESTOR** e o **ADMINISTRADOR** podem não ter a imparcialidade esperada em relação a esses ativos e às conseqüências de sua detenção pelo **FUNDO**, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente o **FUNDO**.

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

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

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



Considerando que o objetivo do **FUNDO** é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis a que estiverem vinculados os respectivos Ativos Alvo poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao **FUNDO** em decorrência de sua titularidade sobre os Ativos Alvo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o **FUNDO** venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos Alvo, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao **FUNDO**. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos Alvo objeto de investimento pelo **FUNDO**, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices e outras condições das operações relacionadas aos Ativos Alvo.

#### **Risco das Contingências Ambientais**

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

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

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

#### **Risco relacionado à aquisição de Imóveis**

Excepcionalmente, o **FUNDO** poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, assim como participação e sociedades imobiliárias, em decorrência da realização de garantias ou dação em pagamento dos Ativos Alvo. E os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos,

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

#### **Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde está localizado cada imóvel**

Considerando que o objetivo do FUNDO é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de cessão de superfície, locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Adicionalmente, o valor de mercado de cada imóvel 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.

#### **Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximo a cada imóvel**

Considerando que o objetivo do FUNDO é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, o lançamento de novos empreendimentos poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar com os eventuais locatários e/ou realizar as eventuais locações ou locar espaços para novos inquilinos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas à que se situa cada imóvel poderá impactar a capacidade do Fundo em renovar com a e/ou 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.

#### **Risco de vacância**

Considerando que o objetivo do FUNDO é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados a



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

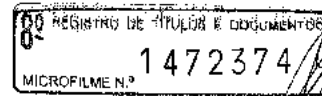
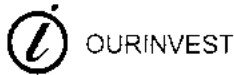
#### **Risco relativo à não substituição do ADMINISTRADOR**

Durante a vigência do FUNDO, o ADMINISTRADOR poderá ser alvo de regime especial administrativo temporário (RAET), sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído pela Assembleia de cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e/ou na ICVM 472/08. Caso tal substituição não aconteça, o FUNDO será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao FUNDO e aos cotistas.

#### **Risco de Governança**

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de votação de tais matérias, prejudicando as atividades do FUNDO e a rentabilidade das cotas.





**ATO DO ADMINISTRADOR PARA 1ª ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - OURINVEST - FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ/MF Nº 30.791.386/0001-68**

Pelo presente instrumento particular, **BANCO OURINVEST S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º, 2º e 11º andares, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20 ("**ADMINISTRADOR**"), neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra-assinados, na qualidade de instituição administradora do "**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - OURINVEST - FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**" ("**FUNDO**"), fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8668, de 25 de junho de 1993 ("**Lei n.º 8.668/93**"), com a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 472**") e regido pelo seu Regulamento de 12/06/2018, registrado no Cartório do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, sob o nº 1.459.316 ("**Regulamento**"), por ato do Administrador, conforme "*Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest - Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário*" registrado no 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, sob o nº 1.459.316, em 12/06/2018 ("**Fundo**" e "**Instrumento Particular de Constituição**", respectivamente).

Considerando que:

- (i) o **ADMINISTRADOR** deseja realizar alterações no Regulamento do **FUNDO** aprovado pelo **ADMINISTRADOR** por meio do Instrumento Particular de Constituição;
- (ii) até a presente data, não foi realizada qualquer distribuição de cotas do **FUNDO**, não havendo, portanto, qualquer cotista do **FUNDO**; e
- (iii) na presente data não existem cotistas do **FUNDO**, não são aplicáveis as disposições do artigo 18, inciso II da Instrução CVM nº 472, e tampouco as regras a respeito de alterações do Regulamento mencionadas no próprio Regulamento.

RESOLVE, neste ato:

1. Alterar o nome do fundo de "Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest - Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário" para **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - OURINVEST FUNDO DE FUNDOS**; e
2. Retificar e ratificar, nos termos do presente instrumento, os termos da aprovação da

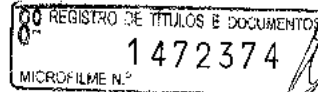
Av. Paulista, 3728, Sobreloja, 1º, 2º e 11º andares | São Paulo SP | 01310-919 | RABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443  
Ouvidoria: 0800 8034444

1



distribuição pública das cotas da primeira emissão do **FUNDO** previstos no Instrumento Particular de Constituição, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e da Instrução CVM 472 ("Cotas", "Oferta", "Primeira Emissão" e "Instrução CVM 400", respectivamente): a primeira emissão de cotas do **FUNDO** para subscrição mediante oferta pública, com as seguintes características: **(a) QUANTIDADE DE COTAS EMITIDAS:** a quantidade total de cotas a serem emitidas é de até 1.000.000 (um milhão) de cotas; **(b) PREÇO DE EMISSÃO DAS COTAS:** R\$ 100,00 (cem reais) cada; **(c) VALOR DA EMISSÃO:** a primeira emissão será de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), sem considerar as Cotas Adicionais ("Primeira Emissão"); **(d) SÉRIES:** a Primeira Emissão será efetuada em série única; **(e) FORMA E INTEGRALIZAÇÃO:** todas as cotas da Primeira Emissão serão escriturais e deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional na mesma data de vencimento; **(f) PRAZO DE SUBSCRIÇÃO:** de acordo com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("ICVM 400/03"), o prazo máximo para a subscrição de todas as cotas emitidas é de 6 (seis) meses contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição; **(g) DIREITOS DAS COTAS:** cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do **FUNDO**; **(h) REGISTRO DA EMISSÃO:** a Primeira Emissão será objeto do competente registro junto à CVM, conforme previsto no artigo 10 da ICVM 472/08; **(i) PROCEDIMENTO DA DISTRIBUIÇÃO:** o líder da distribuição deverá assegurar: I - que o tratamento aos investidores seja justo e equitativo; II - a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e III - que seus representantes de venda recebam previamente exemplar do prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pela própria instituição líder da distribuição. Neste sentido, a presente distribuição pública de cotas será efetuada com observância dos seguintes requisitos: **(i)** o prospecto preliminar da Primeira Emissão irá definir se será ou não utilizada sistemática que permita o recebimento de reservas; **(ii)** serão atendidos quaisquer investidores interessados na subscrição das cotas; **(iii)** deverá ser observado, ainda, que somente poderão ser subscritas quantidades mínimas de 10 (dez) cotas, no valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) ("Aplicação Inicial Mínima"), não sendo admitidas cotas fracionárias; **(j) NEGOCIAÇÃO DAS COTAS:** as cotas subscritas e integralizadas serão admitidas à negociação secundária no Mercado de Balcão ou de Bolsa de Valores administrado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão; **(l) DISTRIBUIÇÃO PARCIAL/CANCELAMENTO DA EMISSÃO:** na Primeira Emissão do **FUNDO** será admitida a distribuição parcial das cotas da emissão ("Distribuição Parcial"). Caso não sejam subscritas cotas referentes à Distribuição Parcial, o **FUNDO** será liquidado, nos termos do artigo 13, §2º, II da ICVM 472/08 e a Primeira Emissão será cancelada, ficando o **ADMINISTRADOR** obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas em moeda corrente, na proporção das cotas subscritas e integralizadas da emissão, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO**, sendo que a devolução dos recursos aos investidores será realizada sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com a dedução de valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes. Caso





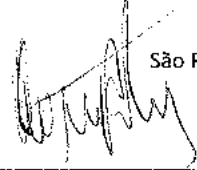
sejam subscritas e integralizadas cotas em quantidade igual ou superior à Distribuição Parcial, mas não correspondente à quantidade total da emissão, o **ADMINISTRADOR** realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor;

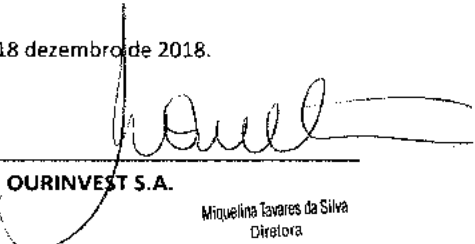
3. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo artigo 4º da ICVM 472/08, para a obtenção do registro de constituição e funcionamento do **FUNDO** e do registro de oferta pública das cotas do **FUNDO**, as quais serão distribuídas nos termos da ICVM 400/03; e

Este instrumento deverá ser registrado em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do São Paulo, Estado de São Paulo.

Sendo assim, assina o presente instrumento em 02 (duas) via, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

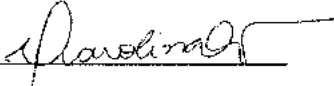
São Paulo, 18 dezembro de 2018.

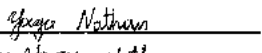
  
Samuel Jorge Esteves Cestar **BANCO OURINVEST S.A.**  
Diretor

  
Miquelina Favares da Silva  
Diretora



**Testemunhas:**

1.   
Nome: Carolina Lamurier Alexandre  
CPF: RG: 46.036.005-X  
CPF: 364.199.188-98

2.   
Nome: Yago Nathan  
CPF: 237063888-55





**8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

Oficial: *Geraldo José Filiagi Cunha*

Pça Pe Manuel da Nóbrega 21 - 5º And - Centro  
Tel.: (XX11) 3107-0111 e 3777-8680 - Email: 8rtd@8rtd.com.br - Site: www.cdtsp.com.br

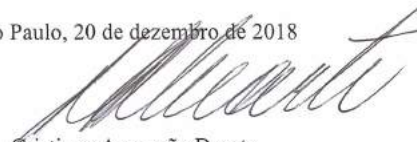
**REGISTRO PARA FINS DE  
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

**Nº 1.472.374 de 20/12/2018**

Certifico e dou fé que o documento em papel, foi apresentado em 20/12/2018, o qual foi protocolado sob nº 1.473.109, tendo sido registrado sob nº **1.472.374** e averbado no registro nº 1.459.316 de 12/06/2018 no Livro de Registro B deste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

**Natureza:**  
ADITAMENTO/AVERBAÇÃO

São Paulo, 20 de dezembro de 2018

  
Cristiano Assunção Duarte  
Escrevente Substituto



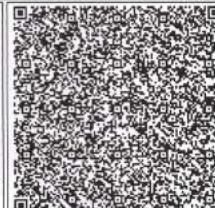
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Ipsp	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 6.661,92	R\$ 1.893,38	R\$ 1.295,92	R\$ 350,63	R\$ 457,22
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 319,78	R\$ 139,63	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 11.118,48



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

**00171289465157458**



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça: <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital  
**1137534TIFF000023722EE189**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO IV**

---

REGULAMENTO DO FUNDO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ATO DO ADMINISTRADOR PARA 2ª ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO REGULAMENTO DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - OURINVEST FUNDO DE FUNDOS  
CNPJ/MF Nº 30.791.386/0001-68**

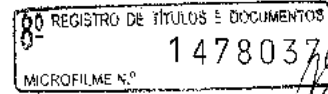
Pelo presente instrumento particular, **BANCO OURINVEST S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º, 2º e 11º andares, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20 ("**ADMINISTRADOR**"), neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra-assinados, na qualidade de instituição administradora do "**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - OURINVEST FUNDO DE FUNDOS**" ("**FUNDO**"), fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8668, de 25 de junho de 1993 ("**Lei n.º 8.668/93**"), com a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 472**") e regido pelo seu Regulamento de 12/06/2018 registrado no Cartório do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, sob o nº 1.459.316, alterado de tempos em tempos ("**Regulamento**"), por ato do Administrador, conforme "*Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest - Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário*" registrado no 8º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, sob o nº 1.459.316, em 12/06/2018 ("**Fundo**" e "**Instrumento Particular de Constituição**", respectivamente).

Considerando que:

- (i) o **ADMINISTRADOR** deseja realizar alterações no Regulamento do **FUNDO**;
- (ii) até a presente data, não foi realizada qualquer distribuição de cotas do **FUNDO**, não havendo, portanto, qualquer cotista do **FUNDO**; e
- (iii) na presente data não existem cotistas do **FUNDO**, não são aplicáveis as disposições do artigo 18, inciso II da Instrução CVM nº 472, e tampouco as regras a respeito de alterações do Regulamento mencionadas no próprio Regulamento.

RESOLVE, neste ato:

1. aprovar o inteiro teor da nova versão do Regulamento do **FUNDO**, substancialmente no teor



e na forma do documento constante do Anexo I, o qual é parte integrante do presente instrumento;

Este instrumento deverá ser registrado em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do São Paulo, Estado de São Paulo.

Sendo assim, assina o presente instrumento em 02 (duas) via, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 12 de março de 2019.

Samuel Jorge E. Cester  
Diretor

BANCO OURINVEST S.A.

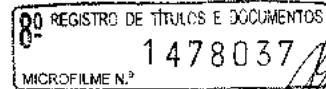
Rodolfo Schwarz  
Diretor

**Testemunhas:**

1.   
LARISSA FUSA LEITE  
Nome: RG: 38.308.067-8  
CPF: 452.674.108-61

2.   
DANIELA NEVES DA SILVA  
Nome: Daniela Neves da Silva  
RG: 47.993.790-4  
CPF: 408.144.218-57





## ANEXO I

### REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - OURINVEST FUNDO DE FUNDOS

#### DO FUNDO

**Art. 1º.** O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - OURINVEST FUNDO DE FUNDOS, designado neste regulamento como FUNDO, é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento ("Regulamento") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º. O FUNDO é administrado pelo BANCO OURINVEST S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º, 2º e 11º andares, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20 (doravante simplesmente denominado "ADMINISTRADOR"), sendo que a gestão da carteira do FUNDO é realizada pela OURINVEST ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1.728, 5º andar, Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.034.817/0001-43 ("GESTOR"), conforme a regulamentação aplicável. O nome do Diretor responsável pela supervisão do FUNDO pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico do ADMINISTRADOR (<http://www.ourinvest.com.br>).

§ 2º. O público alvo do FUNDO será composto por investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas.

§ 3º. Todas as informações e documentos relativos ao FUNDO que, por força deste Regulamento e/ou das normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do ADMINISTRADOR ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: [www.ourinvest.com.br](http://www.ourinvest.com.br).

#### DO OBJETO

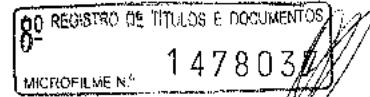
**Art. 2º.** O FUNDO é classificado como FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa e tem como segmento de atuação: Títulos e Valores Mobiliários. O FUNDO tem por objeto o investimento nos seguintes valores mobiliários, respeitadas as exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas no Regulamento: (a) cotas de outros fundos de investimento imobiliário, prioritariamente, (b) letras hipotecárias ("LH"); (c) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (d) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); (e) e demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária Garantida - LIG ("Ativos Alvo").

#### DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Av. Paulista, 1728, Sobreloja, 1º, 2º, 4º e 11º andares São Paulo-SP 01310-919 PABX (11) 4081-4444 FAX (11) 4081-4400  
Outros: 0800 6034544

**Art. 3º.** Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no artigo 2º retro, o **FUNDO** terá por política básica realizar investimentos em Ativos Alvo de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

- I. Auferir rendimentos das cotas de outros fundos de investimento imobiliário que vier a adquirir;
- II. Auferir ganho de capital nas negociações de cotas de outros fundos de investimento imobiliário que vier a adquirir e posteriormente alienar;
- III. Auferir rendimentos das LHs, LCIs, LIGs e CRIs que vier a adquirir;
- IV. Auferir ganho de capital nas eventuais negociações de LHs, LCIs, LIGs e CRIs que vier a adquirir e posteriormente alienar;
- V. Dentre os Ativos Alvo, o **FUNDO** deverá buscar investir parcela preponderante de seus recursos em cotas de outros fundos de investimento imobiliário;
- VI. As aquisições e alienações dos ativos financeiros da carteira do **FUNDO**, bem como a realização de Aplicações Financeiras (conforme abaixo definido) serão realizadas pelo **GESTOR**, observadas as atribuições definidas no Contrato de Gestão e neste Regulamento, devendo, ademais, respeitar os seguintes requisitos específicos:
  - (a) em relação às cotas de outros fundos de investimento imobiliário e aos demais títulos e valores mobiliários, tais títulos e valores mobiliários deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil;
  - (b) os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros de que trata o § 5º do artigo 45 da ICVM 472/08 não se aplicam aos ativos financeiros de (a) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (b) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; e (c) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e
  - (c) sem prejuízo do disposto no item (b) acima, o **FUNDO** não investirá quantia superior a 10%



(dez por cento) do patrimônio em apenas um determinado fundo de investimento imobiliário ou uma mesma emissão de CRI.

- VII. Observadas as disposições deste Regulamento e da regulamentação aplicável, o **ADMINISTRADOR** delegará ao **GESTOR** os poderes para efetuar as aquisições e alienações dos ativos financeiros da carteira do **FUNDO**, bem como a realização de Aplicações Financeiras (conforme abaixo definido) independentemente de prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas; e
- VIII. O **FUNDO** poderá eventualmente deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, inclusive, em decorrência de: (i) renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou (ii) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o **FUNDO**.

**Art. 4º.** As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas em títulos de renda fixa, públicos ou privados, ou fundos de investimento de renda fixa de perfil conservador, com liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo a regulamentação aplicável ("Aplicações Financeiras"). Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas do **FUNDO**, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida nas Aplicações Financeiras. O **FUNDO** não irá contratar operações com derivativos.

§1º. No prazo de 12 (doze) meses a contar da data de encerramento de cada emissão de cotas do **FUNDO**, o **FUNDO** envidará seus melhores esforços para aplicar o equivalente a 90% (noventa por cento) dos recursos de cada emissão de cotas do **FUNDO** na aquisição de Ativos Alvo, sendo certo que, a carteira do **FUNDO** deverá estar enquadrada no prazo estabelecido na regulamentação aplicável.

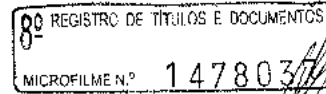
§2º. Caso, a qualquer momento durante a existência do **FUNDO**, o **GESTOR** não encontre Ativos Alvo para investimento pelo **FUNDO**, o **GESTOR** poderá instruir o **ADMINISTRADOR** a distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

**Art. 5º.** Os Ativos Alvo integrantes da carteira do **FUNDO** serão precificados de acordo com os procedimentos determinados na regulamentação em vigor e de acordo com o manual de precificação de ativos da carteira do **ADMINISTRADOR**, disponível em sua página da rede mundial de computadores.

§ 1º. O valor de aquisição dos Ativos Alvo poderá ser composto por ágio ou deságio, conforme o







caso, observadas as condições de mercado.

§2º. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §4º do art. 45 da ICVM 472/08. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da ICVM 472/08.

**Art. 6º.** Os recursos das emissões de cotas do **FUNDO** serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos.

**Art. 7º.** Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá, tempestivamente, observado o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, emitir novas cotas no montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, nos termos descritos no artigo 18 deste Regulamento.

§ único. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o **FUNDO** e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Anexo I deste Regulamento, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas, tampouco conforme a Rentabilidade Alvo, conforme definida adiante.

**Art. 8º.** Os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como os recursos advindos da alienação dos Ativos Alvos, poderão ser utilizados para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração; b) pagamento de custos administrativos e demais encargos do **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição dos Ativos Alvo; e c) investimentos ou desinvestimentos em Ativos Alvo.

§ único. Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras e/ou os recursos disponíveis na Reserva de Contingências não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no caput deste artigo 8º, não obstante o disposto no artigo 3º, inciso V, acima, o **ADMINISTRADOR** poderá, excepcionalmente i) alienar Ativos Alvo ou ii) promover a emissão de cotas, na forma prevista no artigo 18 deste Regulamento para fazer frente às despesas indicadas nos itens "a)" e "b)".

**Art. 9º.** O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

#### DA ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO

Av. Paulista, 1728, Sobrelaje, 1º, 2º, 4º e 11º andares São Paulo-SP 05310-919 PARQ (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443  
Ouvidor(a): 0800 6034444



**Art. 10.** A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**. O **ADMINISTRADOR** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive os de abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação e pela regulamentação aplicáveis em vigor e desde que, em conformidade com a Política de Investimentos do **FUNDO**, podendo, a seu exclusivo critério, delegar tais poderes ao **GESTOR**.

§ 1º. A gestão dos valores mobiliários do **FUNDO** será exercida pelo **GESTOR** ou quem venha a substituí-lo.

§ 2º. O **ADMINISTRADOR** confere amplos e irrestritos poderes ao **GESTOR** para que este adquira os Ativos Alvo do **FUNDO**, conforme a política de investimentos do **FUNDO**, de acordo com o disposto neste Regulamento e no contrato de gestão a ser celebrado entre o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR**.

§ 3º. O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** do **FUNDO** 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 lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 4º. O **ADMINISTRADOR** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993 ("Lei nº 8.668/93"), o proprietário fiduciário dos bens adquiridos com os recursos do **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 5º. O **ADMINISTRADOR** poderá, sem prévia anuência dos cotistas, previamente ouvido o **GESTOR**, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

- I. Vender, permutar ou alienar, no todo ou em parte, os Ativos Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do **FUNDO**, observado o disposto no § único do artigo 8º;
- II. Celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do **FUNDO**;

- III. Realizar reinvestimentos com os recursos provenientes de amortizações antecipadas de seus Ativos Alvo, ou, conforme o caso, auxiliar o **GESTOR**, no que for aplicável, respeitado o disposto neste Regulamento e na regulamentação aplicável;
- IV. Alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e
- V. Adquirir os Ativos Alvo para o **FUNDO**.

**Art. 11.** O **ADMINISTRADOR** para o exercício de suas atribuições poderá contratar, às expensas do **FUNDO**:

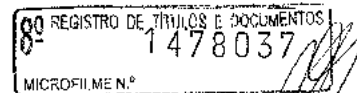
- I. Distribuição de cotas;
- II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsídio ao **ADMINISTRADOR** e/ou ao **GESTOR**, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários, Ativos Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- III. Empresa especializada para administrar locações, venda, exploração de empreendimentos imobiliários, integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados de empreendimentos análogos a tais ativos, nas hipóteses mencionadas no inciso VI do artigo 3º; e
- IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

§ 1º. Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste artigo poderão ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

§ 2º. O **ADMINISTRADOR** contratará o **GESTOR** para a prestação dos serviços de gestão, bem como poderá o **ADMINISTRADOR** contratar formador de mercado para as cotas do **FUNDO**, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 3º. É vedado ao **ADMINISTRADOR** ou ao **GESTOR** o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**. A contratação de partes relacionadas ao **ADMINISTRADOR** e ao **GESTOR**, para o exercício da função de formador de mercado, deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

**Art. 12.** O **ADMINISTRADOR** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:



- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração de cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria independente; e
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** poderá, em nome do **FUNDO**, contratar terceiros devidamente habilitados para a prestação dos serviços acima indicados, conforme autorizado por este Regulamento.

§ 2º. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 3º. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de custódia de ativos financeiros e auditoria independente serão considerados despesas do **FUNDO**, nos termos do artigo 45 deste Regulamento. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos neste artigo 12 deverão ser pagos com parcela da Taxa de Administração devida ao **ADMINISTRADOR**, observado o quanto disposto no § 2º do artigo 45 deste Regulamento.

#### **DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

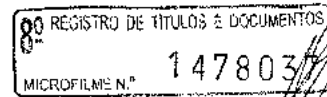
**Art. 13.** Poderão constar do patrimônio do **FUNDO**, os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras..

§ único. Ao término da subscrição e integralização da Primeira Emissão (conforme definido abaixo), o patrimônio do **FUNDO** será aquele resultante das integralizações das cotas.

#### **DAS COTAS**

**Art. 14.** As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.





§ 1º. O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

§ 2º. A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 3º. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º. Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrados pela B3 S.A.— Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”). O **ADMINISTRADOR** fica, nos termos deste Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

§ 5º. O titular de cotas do **FUNDO**:

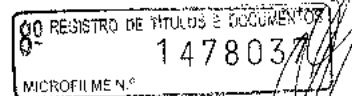
- I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou do **ADMINISTRADOR**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- III. Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

#### **DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**

**Art. 15.** O **ADMINISTRADOR**, com vistas à constituição do **FUNDO**, emitirá para oferta pública, o total de até 1.000.000 (um milhão) de cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (“Valor Total da Oferta”), em série única (“Primeira Emissão”).

§ 1º. Não haverá a possibilidade de lote suplementar na Primeira Emissão.

§ 2º. O Valor Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, 200.000 (duzentas mil) cotas, por decisão exclusiva do **ADMINISTRADOR**, conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da ICVM 400/03 (“Cotas Adicionais”).



§ 3º. As cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública, nos termos da ICVM 400/03 e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do FUNDO ("Primeira Oferta").

§ 4º. O investimento mínimo inicial do FUNDO requerido para cada cotista, no âmbito da Primeira Emissão, será de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("Aplicação Inicial Mínima"). O investimento mínimo previsto neste parágrafo não é aplicável para a negociação de Cotas no mercado secundário.

§ 5º. A Primeira Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese da subscrição e integralização da quantidade mínima de 250.000 (duzentas e cinquenta mil) cotas, perfazendo o montante de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ("Distribuição Parcial").

§ 6º. Na hipótese de encerramento da Primeira Oferta sem a colocação integral das cotas da Primeira Emissão, mas após a Distribuição Parcial, o ADMINISTRADOR realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo ratear entre os subscritores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral da Primeira Oferta, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os recursos financeiros recebidos, sendo que a devolução prevista neste parágrafo será realizada sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com a dedução de valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes.

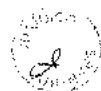
§ 7º. Caso não seja atingida a Distribuição Parcial, o ADMINISTRADOR deverá proceder à liquidação da FUNDO, na forma prevista na legislação vigente, devendo ratear entre os subscritores, os recursos financeiros recebidos, sendo que a devolução dos recursos aos investidores prevista será realizada sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com a dedução de valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes.

§ 8º. As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições participantes da oferta pública, por meio de assinatura do boletim de subscrição das cotas, mediante o qual cada investidor formalizará a subscrição de suas respectivas cotas e sua adesão ao Regulamento.

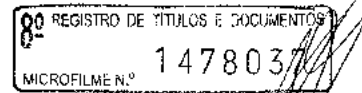
§ 9º. O ADMINISTRADOR informará à CVM a data da primeira integralização de cotas do FUNDO no prazo de 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

#### **DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO**

**Art. 16.** Após a Primeira Emissão, as ofertas públicas de cotas do FUNDO deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores







mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou na decisão do **ADMINISTRADOR** conforme mencionado no artigo 18 deste Regulamento, e no boletim de subscrição.

§ 1º. No ato de subscrição das cotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pelo **ADMINISTRADOR** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º. Os pedidos de subscrição somente poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta de cotas do **FUNDO**.

§ 3º. A integralização das cotas do **FUNDO** será feita em moeda corrente nacional, preferencialmente à vista, não havendo a necessidade da celebração de nenhum compromisso de investimento bem como da realização de nenhuma chamada de capital, ressalvadas as hipóteses de emissões de cotas do **FUNDO** em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição. Na Primeira Emissão de cotas do **FUNDO** não será permitida a integralização de cotas do **FUNDO** em bens e direitos, sem prejuízo de que, nas demais emissões de cotas, seja deliberado e aprovado pelos cotistas, utilizar tal prerrogativa.

§ 4º. As importâncias recebidas na integralização de cotas deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do **FUNDO**, sendo obrigatória sua imediata aplicação em Aplicações Financeiras, na forma deste Regulamento.

§ 5º. Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO**, estarão disponíveis ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto de distribuição de cotas do **FUNDO** além dos demais documentos da Oferta exigidos na forma da regulamentação aplicável para cada tipo de Oferta, devendo o subscritor declarar estar ciente:

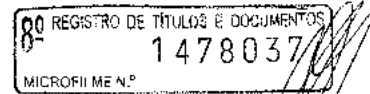
- I. Das disposições contidas neste Regulamento e no prospecto de distribuição de cotas do **FUNDO**, se aplicável, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**; e
- II. Dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**.

§ 6º. As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "pro rata temporis", a partir da data de sua integralização.

**Art. 17.** Para fins de subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO**, deverá o investidor, seja ele pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor, observar que:

Av. Paulista, 1728, Sobrelaje, 14, 2º, 4º e 11º andares São Paulo-SP 01310-019 FAPX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443  
Candonga 0800 6034444

12



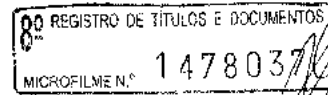
- I. Se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;
- II. Não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração dos rendimentos distribuídos pelo **FUNDO**, de acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme atualmente vigente, pelo cotista pessoa física desde que cumulativamente observados os seguintes requisitos:
  - (i) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo **FUNDO** e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**;
  - (ii) o **FUNDO** conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
  - (iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos tributários mencionados nos incisos I e II deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**. Nos termos do artigo 15, inciso XXII, da ICVM 472/08, o **ADMINISTRADOR** compromete-se a informar, mediante a divulgação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao **FUNDO** e/ou aos seus cotistas.

§ 2º. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, será aplicável a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) sobre as distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo **FUNDO**. Mais especificamente, na hipótese em que cotista pessoa física venha a deter mais que 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas e integralizadas do **FUNDO** ou venha a receber mais que 10% (dez por cento) dos resultados auferidos pelo **FUNDO** em relação a determinado período de distribuição de resultados, este cotista deixará de gozar do benefício de não tributação das distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo **FUNDO**.

§ 3º. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, conforme atualmente vigentes, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de cotas, ou



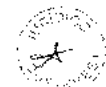


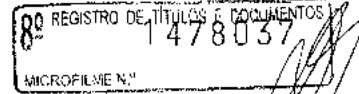
conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

#### **DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS**

**Art. 18.** Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão autorizada no artigo 15 deste Regulamento, o **ADMINISTRADOR** poderá, considerada a recomendação do **GESTOR**, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), para atender à política de investimentos do **FUNDO**, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ("Nova Emissão"). A decisão relativa à eventual Nova Emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pelo **ADMINISTRADOR**. O comunicado a ser enviado pelo **ADMINISTRADOR** ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotista que seja convocada, a critério do **ADMINISTRADOR**, para dispor sobre a Nova Emissão de cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;
- II. Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis. A data base em que será assegurado o direito de preferência aos cotistas em novas emissões de cotas do **FUNDO** poderá ser definida pela assembleia que deliberar pela nova emissão, se for o caso, ou constará do comunicado de que trata o caput deste artigo;
- III. Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros;
- IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;
- V. Caso a Nova Emissão seja ofertada por meio de Oferta Pública, nos termos da ICVM 400/03, e, desde que não seja prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da Nova Emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo





**FUNDO** com esta Nova Emissão serão rateados entre os subscritores da Nova Emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras do **FUNDO** no período;

- VI. É permitido ao **ADMINISTRADOR**, inclusive por recomendação do **GESTOR**, prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado da Nova Emissão, findo o prazo de distribuição;
- VII. Nas emissões de cotas do **FUNDO** em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais cotas no mercado de bolsa ou balcão organizado apenas será admitida após a total integralização das mesmas. Em tais emissões, caso o cotista deixe de cumprir as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento);
- VIII. Constituído em mora o cotista que não integralizar as cotas subscritas, poderá, ainda, o **ADMINISTRADOR**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o referido cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente reverterá ao **FUNDO**;
- IX. Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica o **ADMINISTRADOR** autorizado, a prosseguir na execução do valor devido.

#### DA TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA

**Art. 19.** O Fundo não cobrará taxa de saída dos investidores. Poderá, no entanto, ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário, relativamente às emissões de cotas. Nesse sentido, poderá ser estabelecido um custo unitário de distribuição quando das emissões de cotas pelo **FUNDO**, podendo esse custo unitário de distribuição ser utilizado para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das emissões de cotas do **FUNDO**, incluindo o coordenador líder.

#### DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

**Art. 20.** A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e





vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 31 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º. o FUNDO deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O ADMINISTRADOR apurará mensalmente os resultados do FUNDO, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente (“Data de Apuração”) ao mês objeto da apuração (“Mês de Referência”), e poderá distribuir aos cotistas, até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês da Data de Apuração, o lucro auferido, apurado segundo o regime de caixa, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. O eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação, nos termos acima, será pago por ocasião da distribuição referente ao encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pelo GESTOR para reinvestimento em Ativos Alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência abaixo definida, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 2º. Entende-se por resultado do FUNDO, o produto decorrente do recebimento: (i) de rendimentos dos Ativos Alvo; (ii) quaisquer ganhos de capital decorrentes da alienação dos Ativos Alvo; (iii) de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de renda fixa, a Reserva de Contingência a seguir definida, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do FUNDO, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

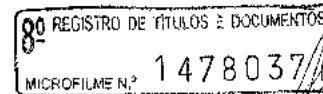
§ 3º. Farão jus à distribuição de que tratam os parágrafos acima os investidores que sejam titulares de Cotas do FUNDO, devidamente subscritas e integralizadas, de acordo com as contas de depósito mantidas na instituição escrituradora e/ou nas centrais depositárias, em cada Data de Apuração.

§ 4º. O FUNDO manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

§ 5º. As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR.

Art. 21. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Alvo do FUNDO. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Aplicações Financeiras e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§ único. O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 1% (um por cento)



do valor de mercado total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa nos termos do §1º do art. 20 acima, até que se atinja o limite acima previsto.

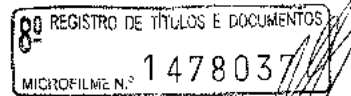
#### **DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR**

**Art. 22.** Constituem obrigações e responsabilidades do **ADMINISTRADOR** do **FUNDO**:

- I. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo do **ADMINISTRADOR**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do **ADMINISTRADOR**; c) não compõem a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do **ADMINISTRADOR**, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- II. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e do **GESTOR**;
- III. Celebrar ou, conforme o caso, auxiliar o **GESTOR**, no que for aplicável, na celebração dos negócios jurídicos e na realização de 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. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- VI. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;







- VII. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- VIII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- X. Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de cotas, contra recibo: a) exemplar do Regulamento do **FUNDO**; b) prospecto de distribuição de cotas do **FUNDO**, se aplicável; c) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar;
- XI. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou a suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do **FUNDO**, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**;
- XII. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;
- XIII. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- XIV. Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;
- XV. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados pelo **GESTOR**, por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso; e
- XVI. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III pelo prazo previsto na regulamentação aplicável.

§ único. O **ADMINISTRADOR** e/ou o **GESTOR** não será responsabilizados nos casos: (i) de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do **FUNDO** ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos



governamentais, moratórios, greves e outros similares; e/ou (ii) atos de administração e/ou de gestão do FUNDO que sejam praticados nos termos desse Regulamento e da legislação aplicável.

**Art. 23. Constituem obrigações e responsabilidades do Gestor do FUNDO:**

- I. Monitorar o mercado brasileiro dos Ativos Alvo e conduzir a coleta e análise de dados, mantendo um modelo de base de dados contendo informações como: (a) fundos de investimento imobiliário listados em bolsa ou mercado de balcão organizado e características dos empreendimentos imobiliários nos quais investem (contendo, entre outros aspectos, tipo de imóvel, inquilinos, valor do aluguel pago versus valor de aluguel do mercado, data das revisionais de aluguel); (b) taxas de retorno; (c) taxas de desconto em ofertas públicas e negociações de cotas; (d) rentabilidades alvo; e (e) eventuais garantias oferecidas;
- II. Adquirir, alienar e gerenciar os Ativos Alvo do Fundo, observada a Política de Investimento e os critérios de diversificação da carteira de investimentos do Fundo previstos neste REGULAMENTO e na legislação e regulamentação vigente;
- III. Executar estratégia de investimento e desinvestimento em Ativos Alvo em conjunto com o ADMINISTRADOR;
- IV. 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 do FUNDO, nos limites estabelecidos no presente REGULAMENTO;
- V. Elaborar, em conjunto com o ADMINISTRADOR, relatórios periódicos das atividades do FUNDO, os quais deverão ser disponibilizados aos cotistas, na forma prevista deste REGULAMENTO;
- VI. Monitorar a carteira de títulos e valores mobiliários do FUNDO, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;
- VII. Caso ocorra a necessidade de aprovação prévia pelo ADMINISTRADOR e/ou dos cotistas para o exercício de quaisquer de suas atribuições, entregar relatório relativo à questão de forma clara, abordando os riscos e a oportunidade proposta;
- VIII. Informar ao ADMINISTRADOR, semestralmente, sobre o andamento das atividades exercidas, bem como as planejadas para o próximo exercício e, extraordinariamente, sobre a existência de qualquer ato ou fato relevante relativo ao FUNDO;

- IX. Exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos cotistas;
- X. Transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de **GESTOR** do **FUNDO**;
- XI. Comunicar ao **ADMINISTRADOR** qualquer situação de conflito de interesse em que esteja envolvido relativamente às suas funções;
- XII. Cumprir com as demais responsabilidades descritas neste **REGULAMENTO** e no Contrato de Gestão celebrado entre o **ADMINISTRADOR**, em nome do **FUNDO**, e o **GESTOR**; e
- XIII. Exercer e diligenciar, em nome do **FUNDO**, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos títulos e valores mobiliários que vierem a compor a carteira do **FUNDO**.

§ 1º. O **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de ativos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 2º. Não obstante o acima definido, o **GESTOR** acompanhará, na medida em que for convocado, todas as pautas das referidas assembleias gerais. Caso o **GESTOR** considere, em função da política de investimentos do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, o **GESTOR**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto. O **GESTOR** adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Caso o **GESTOR** venha a exercer o direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, o **GESTOR** deverá seguir os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e as diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

**Art. 24.** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, o **GESTOR**, ou o consultor especializado, se houver, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de cotistas.

§ 1º. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao **ADMINISTRADOR**, ao **GESTOR** ou ao consultor especializado, se houver.

§ 2º. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, do consultor especializado, se houver, ou de pessoas a eles ligadas, se houver;
- II. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO** tendo como contraparte o **ADMINISTRADOR**, o **GESTOR**, o consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, se houver;
- III. A aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade de devedores do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR** ou do consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. A contratação, pelo **FUNDO**, de pessoas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou ao **GESTOR** ou ao consultor especializado, se houver, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da ICVM 472/08, exceto o de primeira distribuição de cotas do **FUNDO**; e
- V. A aquisição, pelo **FUNDO**, de valores mobiliários de emissão do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, do consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, se houver.

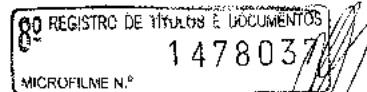
§ 3º. Consideram-se pessoas ligadas:

- I. A sociedade controladora ou sob controle do **ADMINISTRADOR**, do eventual **GESTOR**, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do **ADMINISTRADOR**, **GESTOR** ou do consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do **ADMINISTRADOR**, **GESTOR** ou do consultor especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III. Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

#### DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

**Art. 25.** O **ADMINISTRADOR** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora do mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela ICVM 472/08.

§ 1º. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e realização de procedimentos de consulta formal.



§ 2º. O envio de informações por meio eletrônico previsto no caput dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

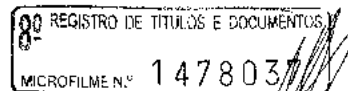
§ 3º. Compete ao cotista manter o **ADMINISTRADOR** atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado, isentando o **ADMINISTRADOR** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

#### **DAS VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR**

**Art. 26.** É vedado ao **ADMINISTRADOR** e ao **GESTOR**, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do **FUNDO**:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, **GESTOR** ou o consultor especializado; entre o **FUNDO** e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**; entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do artigo 34 deste Regulamento;
- IX. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, ressalvada a possibilidade de receber imóveis onerados;





- X. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- XI. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XII. Realizar operações com derivativos;
- XIII. Praticar qualquer ato de liberalidade; e
- XIV. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou neste Regulamento.

§ 1º. A vedação prevista no inciso IX não impede a aquisição, pelo **ADMINISTRADOR**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º. O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

#### **DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR**

**Art. 27.** O **ADMINISTRADOR** receberá por seus serviços uma taxa de administração (“Taxa de Administração”) calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**, o percentual de (i) 0,10% (dez centésimos por cento) à razão de 1/12 avos e que deverá ser pago diretamente ao **ADMINISTRADOR**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de encerramento da oferta das cotas da Primeira Emissão do **FUNDO**; e (ii) até 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, correspondente aos serviços de escrituração das cotas, a ser pago a terceiros; e (b) sobre o percentual do Fundo alocado em Ativos Aívo que integrarem o patrimônio do **FUNDO** no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento, o percentual de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) à razão de 1/12 avos, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, a ser pago a terceiros, a partir do mês subsequente à data de encerramento da oferta das cotas da Primeira Emissão do **FUNDO**. Caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de



ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, a base de cálculo da Taxa de Administração será sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração o percentual de (i) 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) à razão de 1/12 avos e que deverá ser pago diretamente ao **ADMINISTRADOR**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de encerramento da oferta das cotas da Primeira Emissão do **FUNDO**; e (ii) o percentual de até 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, correspondente aos serviços de escrituração das cotas, a ser pago a terceiros.

§ 1º. A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 2º. O valor integrante da Taxa de Administração correspondente à escrituração das cotas descrito no caput deste artigo, poderá variar exclusivamente em função da movimentação de cotas e quantidade de cotistas que o **FUNDO** tiver, sendo que nesta hipótese, o valor da Taxa de Administração irá refletir em imediata e igual proporção à variação comprovada da taxa de escrituração.

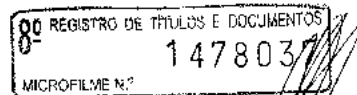
§ 3º. O **FUNDO** buscará atingir, considerando para tanto, a valorização das cotas, os rendimentos distribuídos e as amortizações realizadas (método do ativo), uma rentabilidade equivalente a 100% (cem por cento) da variação do IFIX - Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela B3 ("Benchmark").

§ 4º. O **GESTOR** receberá uma taxa de performance correspondente a 30% (trinta por cento) do resultado do **FUNDO** que exceder o Benchmark ("Taxa de Performance").

§ 5º. A Taxa de Performance será provisionada mensalmente, a partir do encerramento da Primeira Emissão e paga semestralmente, observados os critérios estabelecidos neste Regulamento. O respectivo pagamento ocorrerá até o 15º (décimo quinto) dia útil, dos meses de julho e janeiro, se a Taxa de Performance for devida no período.

§ 6º. Para fins de cálculo da Taxa de Performance será considerado como cota base, inicialmente o valor da cota no dia do encerramento da Primeira Emissão deduzido dos custos de colocação por cota da Primeira Emissão e, a partir de então e desde que haja pagamento da Taxa de Performance num determinado período, o valor da cota contábil do **FUNDO** apurado no último dia do mês anterior ao mês de pagamento da última Taxa de Performance ("Cota Base").

§ 7º. A apuração mensal da Taxa de Performance será realizada conforme fórmula abaixo:



$$TP_m = [CF_m - CB_m] \times 30\% \times NC$$

Onde:

$TP_m$  = Taxa de Performance ajustada mensalmente. A Taxa de Performance do período não poderá ser inferior a zero.

$CF_m$  = valor da cota contábil do **FUNDO** no último dia do mês de apuração (m), acrescido dos rendimentos e amortizações pagos desde a cobrança da última Taxa de Performance.

m = mês de apuração.

NC = Número de cotas do **FUNDO** ao final de cada emissão de cotas.

$CB_m$  = o valor da Cota Base mensal atualizado pelo IFIX, calculado de acordo com a expressão abaixo ("Cota Benchmark");

$$CB_m = CB_{m-1} \times Benchmark\ Mensal_m$$

Onde:

$CB_{m-1}$  = Cota Benchmark do **FUNDO** no último dia do mês anterior ao mês de apuração (m-1).

m-1 = mês anterior ao mês de apuração.

Benchmark Mensal<sub>m</sub> = Variação do IFIX de acordo com a expressão abaixo, truncada na oitava casa decimal, sendo que para a Primeira Emissão o IFIX<sub>m-1</sub> será o IFIX divulgado na data de encerramento da Primeira Emissão:

$$Benchmark\ Mensal_m = \frac{IFIX_m}{IFIX_{m-1}}$$

§ 8º. Não será cobrada Taxa de Performance do **FUNDO** quando o valor da cota contábil do **FUNDO** for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança de Taxa de Performance efetuada (linha d'água).

#### DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

**Art. 28.** O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de cotistas, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na ICVM 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

av. Paulista, 1728, Sobrelaje, 14, 2º, 4º e 11º andares São Paulo-SP 01310-919 PABX:(11) 4081 4444 FAX:(11) 4081 4443  
CNPJ nº: 08.908.803/0001-90

25

§ 1º. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará o **ADMINISTRADOR** obrigado a:

- I. Convocar imediatamente Assembleia Geral de cotistas para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pelo **ADMINISTRADOR**, ainda que após sua renúncia; e
- II. Permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso ao **ADMINISTRADOR** não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

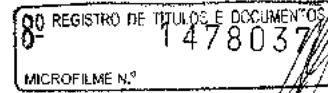
§ 3º. No caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II.

§ 5º. Aplica-se o disposto no § 1º, inciso II, mesmo quando a Assembleia Geral de cotista deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabendo à Assembleia Geral de cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º. Para o caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, se a Assembleia Geral de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º. Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro



de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do **FUNDO** não constitui transferência de propriedade.

§ 9º. A Assembleia Geral que substituir ou destituir o **ADMINISTRADOR** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

**Art. 29.** Caso o **ADMINISTRADOR** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

#### DA CONSULTORIA ESPECIALIZADA

**Art. 30.** O **ADMINISTRADOR**, consoante o disposto na ICVM 472/08 poderá contratar um consultor especializado para a prestação dos serviços descritos no inciso II e III do artigo 31 da ICVM 472/08.

§ único. Ocorrendo a contratação, o consultor especializado receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no respectivo contrato de prestação de serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e enquanto esta vigorar.

#### DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

**Art. 31.** Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;
- II. Alteração do Regulamento do **FUNDO**, incluindo, mas não se limitando, à alteração da Política de Investimentos do **FUNDO**, tal como previsto no artigo 3º deste Regulamento;
- III. Destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR**;
- IV. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- V. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;



- VI. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- VII. Alteração do prazo do **FUNDO**;
- VIII. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento e da legislação e normas vigentes;
- IX. Alteração da Taxa de Administração do **ADMINISTRADOR**; e
- X. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**.

§ 1º. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º. A Assembleia Geral referida no §1º somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º. A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

**Art. 32.** Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

- I. 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- II. 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º. A Assembleia Geral de cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo

representante dos cotistas, eleito conforme artigo 40 deste Regulamento, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º. A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida ao **ADMINISTRADOR**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de cotistas assim convocada deliberar em contrário.

**Art. 33.** A convocação da Assembleia Geral de cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- II. A convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de cotistas; e
- III. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de cotistas.

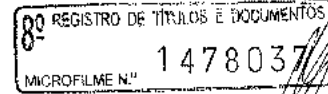
§ 1º. A assembleia Geral de cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º. O **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- I. Em sua página na rede mundial de computadores;
- II. No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.





§ 4º. O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da ICVM 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º. O percentual de que trata o § 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 6º. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

**Art. 34.** Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado e maioria absoluta previstas neste Regulamento.

§ 1º. Por maioria simples entende-se a maioria de votos dos cotistas presentes na Assembleia Geral ("Maioria Simples"). Por Quórum Qualificado entende-se o voto dos cotistas conforme definido no § 2º abaixo.

§ 2º. As matérias previstas nos incisos II, III, IV, V, VIII, X e IX do artigo 31 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem:

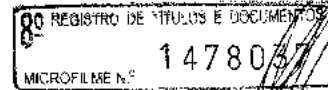
- (i) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) no mínimo metade das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

§ 3º. Os percentuais de que trata este artigo 34, caput e § 2º, deverão ser determinados com base no número de cotistas do FUNDO indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva assembleia, cabendo ao ADMINISTRADOR informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

**Art. 35.** Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, observadas as disposições do artigo 14 e parágrafos deste Regulamento.

**Art. 36.** Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

**Art. 37.** O ADMINISTRADOR poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante



correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º. O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º. É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao **ADMINISTRADOR** o envio de pedido de procuração de que trata o artigo 23 da ICVM 472/08 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido mencionados no §1º supra, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º. O **ADMINISTRADOR** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo **ADMINISTRADOR**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

**Art. 38.** Além de observar os quóruns previstos no artigo 34 deste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral que tratarem da dissolução ou liquidação do **FUNDO**, da amortização das cotas e da renúncia do **ADMINISTRADOR**, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

**Art. 39.** As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo **ADMINISTRADOR** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da ICVM 472/08.

§ 1º. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 2º. Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

Av. Paulista, 1728, Sobrelaje, 12, 2º, 4º e 11º andares

São Paulo-SP 01330-919  
Cuidados: 0800 6034444

PADIX (11) 4081.4444 FAX (11) 4081.4443



31

- I. Seu **ADMINISTRADOR** ou seu **GESTOR**;
- II. Os sócios, diretores e funcionários do **ADMINISTRADOR** ou do **GESTOR**;
- III. Empresas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou ao **GESTOR**, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- V. O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- VI. O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

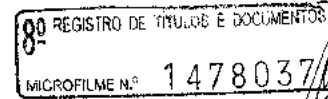
§ 3º. Não se aplica a vedação prevista no parágrafo anterior quando:

- I. Os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI;
- II. Houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto;
- III. Todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o §2º do art. 12 da ICVM 472/08.

#### **DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Art. 40.** O **FUNDO** poderá ter até 3 (três) representantes dos cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

- I. Ser cotista do **FUNDO**;
- II. Não exercer cargo ou função no **ADMINISTRADOR** ou no controlador do **ADMINISTRADOR**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;



- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. Não ser administrador ou gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º. Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao **ADMINISTRADOR** e aos cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º. A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º. Os representantes de cotistas não receberão remuneração e deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º. A função de representante dos cotistas é indelegável.

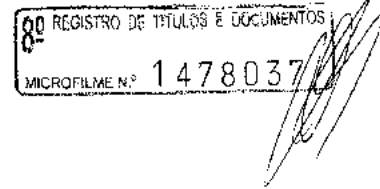
§ 5º. Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da ICVM 472/08; e
- II. Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de

cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da ICVM 472/08.

**Art. 41.** Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

- I. Fiscalizar os atos do **ADMINISTRADOR** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas do **ADMINISTRADOR**, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da ICVM 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;
- III. Denunciar ao **ADMINISTRADOR** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;
- IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;
- V. Examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:
  - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de cotistas;
  - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da ICVM 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;
- VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e
- VIII. Fornecer ao **ADMINISTRADOR** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da ICVM 472/08.



§ 1º. O **ADMINISTRADOR** é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo.

§ 2º. Os representantes de cotistas podem solicitar ao **ADMINISTRADOR** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º. Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que ao **ADMINISTRADOR** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da ICVM 472/08.

**Art. 42.** Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

§ único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Art. 43.** Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres do **ADMINISTRADOR** nos termos do artigo 33 da ICVM 472/08.

**Art. 44.** Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

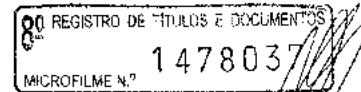
#### **DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO**

**Art. 45.** Constituem encargos e despesas do **FUNDO**:

- I. Taxa de Administração e Taxa de Performance;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- III. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;



- IV. Gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. Honorários e despesas relacionadas às atividades de distribuição de cotas;
- IX. Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no inciso II do artigo 11 deste Regulamento;
- X. Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no inciso III do artigo 11 deste Regulamento;
- XI. Honorários e despesas relacionadas à contratação de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**;
- XII. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do **ADMINISTRADOR** no exercício de suas funções;
- XIII. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de Assembleia Geral de cotistas;
- XIV. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;
- XV. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XVI. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XVII. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista;



XVIII. Despesas com o registro de documentos em cartório; e

XIX. Honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos cotistas.

§ 1º. Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do FUNDO correrão por conta do ADMINISTRADOR ou prestador de serviço que incorrer na despesa.

§ 2º. As parcelas da Taxa de Administração devidas a prestadores de serviço contratados pelo ADMINISTRADOR nos termos deste Regulamento, serão pagas diretamente pelo FUNDO aos respectivos prestadores de serviços contratados.

#### **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 46.** O FUNDO terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao ADMINISTRADOR, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

§ único. Para os fins do presente Regulamento, "Dia Útil" será qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos, feriados nacionais ou no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

**Art. 47.** As demonstrações financeiras do FUNDO serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

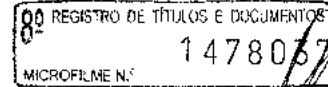
§ 1º. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do FUNDO, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do ADMINISTRADOR.

§ 2º. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de cotas emitidas.

**Art. 48.** O FUNDO estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

#### **DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS**

**Art. 49.** No caso de dissolução ou liquidação do FUNDO, o seu patrimônio será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do FUNDO.



§1º. Na hipótese 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**.

§2º. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

§3º. Após a partilha do ativo, o **ADMINISTRADOR** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM:

- I. No prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:
  - (a) o termo de encerramento firmado pelo **ADMINISTRADOR** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e
  - (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.
- III. no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

**Art. 50.** Conforme recomendação do **GESTOR** ao **ADMINISTRADOR**, o **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

§ 1º. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

§ 2º. A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo **ADMINISTRADOR**, às expensas do **FUNDO**, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.



REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
MICROFILME N.º 1478037

**DO FORO**

**Art. 51.** Fica eleito o foro da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 12 de março de 2019.

**BANCO OURINVEST S.A.**

na qualidade de Administrador do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - OURINVEST FUNDO DE FUNDOS**

Samuel Jorge E. Cester  
Diretor

Rodolfo Schwarz  
Diretor



## ANEXO I

## FATORES DE RISCO

*Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do FUNDO devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas nos prospectos das ofertas de cotas do FUNDO e neste Regulamento, e, à luz de suas próprias situações financeiras, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do FUNDO. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no FUNDO e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do FUNDO podem ser adversos e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento do ADMINISTRADOR ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.*

*Não será devida pelo FUNDO, ADMINISTRADOR, GESTOR ou coordenadores das ofertas de cotas do FUNDO qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no FUNDO ou caso os cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no FUNDO em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.*

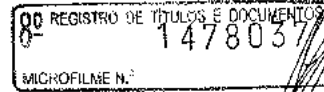
*O FUNDO, o ADMINISTRADOR, o GESTOR e os coordenadores das ofertas de cotas do FUNDO não garantem rentabilidade associada ao investimento no FUNDO. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de outros fundos de investimento imobiliário no passado ou existentes no mercado à época da realização da oferta não constitui garantia de rentabilidade aos cotistas.*

**A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE REGULAMENTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.**

A carteira do FUNDO, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os mencionados a seguir:

**Fatores macroeconômicos relevantes**

O FUNDO, todos os seus ativos e as operações envolvendo os ativos estão localizados no Brasil. Como resultado, variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do FUNDO e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do FUNDO; ou (b) na liquidação do FUNDO, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devida pelo FUNDO, pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR, pelas instituições participantes de ofertas públicas realizadas pelo FUNDO ou por qualquer pessoa, aos cotistas do FUNDO, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do FUNDO; (b) a liquidação do FUNDO; ou, ainda, (c) caso os



cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultantes de seus investimentos.

#### Riscos Institucionais

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

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

#### Risco de crédito dos Ativos Alvo integrantes da carteira do FUNDO

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

#### Risco relacionado com objetivo preponderante de investimento do FUNDO.

O FUNDO pode não atingir o objetivo de investimento preponderante em cotas de outros fundos de investimento imobiliário, caso em que o seu resultado estará intrinsecamente atrelado a outros títulos imobiliários ou títulos com perfil de renda fixa disponíveis no mercado.

#### Risco relativo à rentabilidade do FUNDO

O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado dos Ativos Alvo adquiridos pelo FUNDO, além do resultado da administração dos ativos que compõem a carteira do FUNDO. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do FUNDO, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos Alvo objeto de investimento do FUNDO, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do



**FUNDO.** Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos Alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos Alvo e consequentemente impactar a rentabilidade do **FUNDO**. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do **FUNDO**.

#### Riscos tributários

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas. O mesmo dispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata:

- (i) será concedido somente nos casos em que o FII 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 emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII.

Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os FII possam ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do **ADMINISTRADOR** quanto ao não enquadramento do **FUNDO** como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo **FUNDO**. Nessas hipóteses, o **FUNDO** passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas.

#### Riscos de alteração da legislação aplicável ao FUNDO e/ou aos cotistas

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

#### Risco Tributário relacionado a CRI, LH, LCI e LIG

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros.

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

#### Risco de concentração da carteira do FUNDO

A Política de Investimentos do FUNDO não prevê critérios de elegibilidade ou alocação em determinado segmento, emissor ou operação imobiliária, para a aquisição dos Ativos Alvo, ficando esta alocação a critério do GESTOR, observados os limites legais. A ausência de critérios de elegibilidade e de alocação dos Ativos Alvo do FUNDO poderá gerar a concentração de risco dos Ativos Alvo em determinado segmento do mercado imobiliário, emissores ou em determinada operação imobiliária relacionada aos Ativos Alvo, o que poderá significar a concentração de risco de crédito e riscos jurídicos no segmento/operação/emissor preponderante. O risco da aplicação no FUNDO terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o FUNDO sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo e/ou do Aplicações Financeiras em questão, o risco de perda do capital integralizado pelos cotistas.

#### Risco do Prazo

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

#### Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento Imobiliário

Como os FII são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro que ainda não movimenta volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da liquidação do FUNDO, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as cotas do FUNDO deverá estar consciente de que o investimento no FUNDO consiste em investimento de longo prazo e que não há qualquer garantia de que haverá liquidez para venda futura das cotas nos referidos mercados.

**Risco Operacional**

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

**Riscos Atrrelados aos Fundos Investidos**

O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** não são responsáveis por eventuais perdas decorrentes dos investimentos realizados pelo **FUNDO** e não responderão pelas eventuais consequências de tais perdas.

**Risco Referente aos Outros Títulos e Valores Mobiliários**

Nos termos deste Regulamento, o **FUNDO** poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na ICVM 472/08, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos serão adquiridos especificamente. Nesse sentido, a depender do investimento do **FUNDO** em qualquer um desses Outros Títulos e Valores Mobiliários, os riscos habituais corridos pelo **FUNDO** poderão ser majorados. Além disso, poderá haver futura incompatibilidade com: (i) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado neste Regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público alvo de acordo com a Política de Investimento.

**Risco de Execução das Garantias Eventualmente Atrreladas aos CRI**

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

**Risco Relativos às operações de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras**

Os CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Em seu parágrafo único prevê, ainda, que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas

do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação". Assim, o patrimônio separado instituído em emissões sujeitas a regime fiduciário, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, poderá não ser oponível aos credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora, que poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

#### Demais riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do FUNDO considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o FUNDO, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do FUNDO, o que teria um impacto na rentabilidade do FUNDO.

#### Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento

O FUNDO poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do ADMINISTRADOR e do GESTOR, que atendam à Política de Investimentos do FUNDO, de modo que o FUNDO poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo.

A ausência de Ativos Alvo para aquisição pelo FUNDO poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, considerando que, enquanto o FUNDO não aloque seus recursos em Ativos Alvo, recursos do FUNDO permanecerão aplicados nas Aplicações Financeiras.

#### Riscos de influência de mercados de outros países

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do FUNDO, o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas inclusive em razão de impactos negativos na precificação dos ativos que compõem a carteira do FUNDO. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de

desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do FUNDO e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas; e/ou de distribuição dos resultados do FUNDO; ou (b) liquidação do FUNDO, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

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

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

#### Risco de concentração de propriedade de Cotas do FUNDO

Conforme o Regulamento, 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 da Emissão ou mesmo a totalidade das cotas do FUNDO, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do FUNDO ou da opinião dos cotistas minoritários.

#### Risco de diluição decorrentes de novas emissões de cotas

O FUNDO poderá, no futuro, realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio e aquisição de novos Ativos Alvo. Neste sentido, os cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos, convocações e atas de AGES, com vistas ao exercício do seu direito de preferência na subscrição das novas cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, diminuindo suas participações nas decisões sobre as matérias sujeitas à assembleia geral de cotistas. Adicionalmente o exercício do direito de preferência pelos cotistas do FUNDO em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do cotista.

#### Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

#### Desempenho passado

Av. Paulista, 1728, Sobrelaje, 1º, 2º, 4º e 7º andares São Paulo-SP 01310-100 PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4444  
Ouvintes: 0800 6034444

46

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do FUNDO que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados de fundos de Investimento similares ou em relação aos Ativos Alvo ou de quaisquer investimentos em que o ADMINISTRADOR, o GESTOR e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo FUNDO no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

#### Revisões e/ou atualizações de projeções

O FUNDO, o ADMINISTRADOR e o GESTOR não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do FUNDO e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

#### Riscos de despesas extraordinárias

O FUNDO estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o FUNDO realizará nova emissão de cotas com vistas a arcar com as mesmas.

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

#### Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FI advêm das disposições previstas na Instrução da CVM 516/11.

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

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

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

#### Riscos de eventuais reclamações de terceiros

O FUNDO poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o FUNDO venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o FUNDO venham a ser julgados

improcedentes ou, ainda, que os recursos integrantes da Reserva de Contingência sejam suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o FUNDO venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as Reservas de Contingência não forem suficientes para a defesa dos interesses do FUNDO, é possível que os cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo FUNDO que poderão incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.

#### Riscos relacionados ao GESTOR

A rentabilidade do FUNDO está atrelada primordialmente às receitas advindas dos Ativos Alvo, o que dependerá do processo de seleção de tais ativos. O sucesso depende do desempenho do GESTOR na realização de suas atividades. Não há garantias de que o GESTOR permanecerá nesta função por todo o prazo de duração do FUNDO ou que estas consigam manter membros qualificados em sua administração. A incapacidade do GESTOR de manter e/ou substituir membros qualificados, a possibilidade de que estes venham a renunciar sua posição de GESTOR do FUNDO e a inaptidão do ADMINISTRADOR em contratar outro GESTOR com a mesma experiência e qualificação poderão impactar de forma significativa nos resultados e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas e a diminuição no valor de mercado das cotas.

#### Risco de conflito de interesses entre os prestadores de serviços e o Fundo

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472/08. O coordenador líder da primeira oferta pública de cotas do FUNDO, o GESTOR e o ADMINISTRADOR são empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico. Não há garantia que, no futuro, não venha a existir conflitos de interesses por parte do coordenador líder da primeira oferta pública de cotas do FUNDO, do ADMINISTRADOR e do GESTOR, em razão de funções por eles exercidas, o que poderá causar efeitos adversos ao Fundo e à sua carteira. Pode ser do melhor interesse do FUNDO a aquisição de títulos e valores mobiliários emitidos e/ou detidos pelo ADMINISTRADOR e/ou pelo GESTOR ou, ainda, por empresas de seus respectivos grupos econômicos. A aquisição de ativos nessas condições caracterizaria uma hipótese de conflito de interesses atualmente prevista na ICVM 472/08 e dependerá de prévia e expressa aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. Caso a aquisição de ativos nessas condições seja aprovada em assembleia, não obstante exista na legislação e nas políticas internas do ADMINISTRADOR e do GESTOR, regras que coíbem conflito de interesses, o GESTOR e o ADMINISTRADOR podem não ter a imparcialidade esperada em relação a esses ativos e às conseqüências de sua detenção pelo FUNDO, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente o FUNDO.

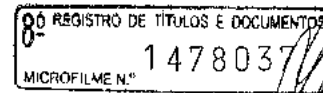
#### Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do FUNDO

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

#### Risco de desapropriação e de sinistro

Considerando que o objetivo do FUNDO é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis a que estiverem vinculados os respectivos Ativos Alvo poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao FUNDO em decorrência de sua titularidade





sobre os Ativos Alvo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o FUNDO venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos Alvo, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao FUNDO. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos Alvo objeto de Investimento pelo FUNDO, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices e outras condições das operações relacionadas aos Ativos Alvo.

#### Risco das Contingências Ambientais

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

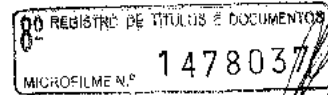
#### Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário

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

#### Risco relacionado à aquisição de Imóveis

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





consequentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

**Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde está localizado cada imóvel**

Considerando que o objetivo do FUNDO é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de cessão de superfície, locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Adicionalmente, o valor de mercado de cada imóvel 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.

**Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximo a cada imóvel**

Considerando que o objetivo do FUNDO é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, o lançamento de novos empreendimentos poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar com os eventuais locatários e/ou realizar as eventuais locações ou locar espaços para novos inquilinos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas à que se situa cada imóvel poderá impactar a capacidade do Fundo em renovar com a e/ou 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.

**Risco de vacância**

Considerando que o objetivo do FUNDO é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, o Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de novos superficiários e/ou novos locatários e/ou novos arrendatários dos imóveis, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de cessão de superfície, de locação, arrendamento e venda dos imóveis. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos imóveis (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

**Risco relativo à não substituição do ADMINISTRADOR**

Durante a vigência do FUNDO, o ADMINISTRADOR poderá ser alvo de regime especial administrativo temporário (RAET), sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído pela Assembleia de cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e/ou na ICVM 472/08. Caso tal substituição não aconteça, o FUNDO será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao FUNDO e aos cotistas.

**Risco de Governança**

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de votação de tais matérias, prejudicando as atividades do FUNDO e a rentabilidade das cotas.



**8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

Oficial: *Geraldo José Filiagi Cunha*

Pça Pe Manuel da Nóbrega 21 - 5º And - Centro  
Tel.: (XX11) 3107-0111 e 3777-8680 - Email: 8rtd@8rtd.com.br - Site: www.cdtsp.com.br

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

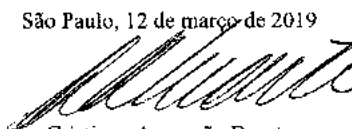
**Nº 1.478.037 de 12/03/2019**

Certifico e dou fê que o documento em papel, foi apresentado em 12/03/2019, o qual foi protocolado sob nº 1.479.062, tendo sido registrado sob nº **1.478.037** e averbado no registro nº 1.459.316 de 12/06/2018 no Livro de Registro B deste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

**Natureza:**

**ADITAMENTO/AVERBAÇÃO**

São Paulo, 12 de março de 2019

  
Cristiano Assunção Duarte  
Escrivente Substituto



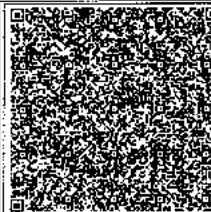
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 277,70	R\$ 79,17	R\$ 54,21	R\$ 14,64	R\$ 18,99
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 13,53	R\$ 5,82	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 464,06



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

00181702571439298



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

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

Selo Digital  
1137534T1AA000012582AB19X

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

---

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ESTUDO DE VIABILIDADE

### Objetivo

O presente estudo de viabilidade foi elaborado pela **OURINVEST ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1.728, 5º andar, Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.034.817/0001-43 que prestará o serviço de gestão ao FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST FUNDO DE FUNDOS (“FUNDO”). Este estudo visa analisar a viabilidade econômico-financeira referente à primeira emissão do Fundo, cujo objetivo é entregar a rentabilidade acima do IFIX através do investimento em ativos alvo previsto no regulamento do Fundo, sendo estes primordialmente cotas de outros fundos imobiliários (“FIs”).

### Premissas do estudo de viabilidade

**Volume da oferta:** R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais).

**Taxa de administração:** 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio do Fundo, observado o mínimo mensal de R\$15.000,00 (quinze mil reais).

**Taxa de escrituração:** valor variável mensal de até 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano.

**Demais custos:** 0,075% (setenta e cinco milésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio do Fundo.

**Taxa de performance:** sobre o retorno total ao cotista (considerando a distribuição de rendimentos e valorização contábil da cota do Fundo) que exceder o IFIX será cobrada uma taxa de performance de 30% (trinta por cento), paga semestralmente.

**Rentabilidade do caixa não investido:** 95% (noventa e cinco por cento) do CDI.

**Imposto de Renda sobre os ativos alvo:** não há sobre os rendimentos auferidos pela carteira dos ativos-alvo e 20% sobre ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de FIs da carteira do Fundo.

**Imposto de renda sobre o caixa não investido:** tabela regressiva de imposto de renda.

**Prazo de alocação:** 90% (noventa por cento) do patrimônio do Fundo no prazo de 12 meses (conforme fluxo abaixo) a contar do encerramento da primeira oferta do Fundo.

**Dividendo pago pelos ativos alvo:** 85% do DI futuro de 12 meses para frente.

**Negociação mensal dos ativos alvo:** Venda de 5% da carteira com spread de 10%.



**Desempenho dos Ativos Alvo em carteira:** 1,0% (um por cento ao ano) de rendimento da carteira do Fundo acima dos rendimentos médios da carteira do IFIX.

**Premissas Macroeconômicas**

**Taxa SELIC:** Conforme curva futura de juros abaixo:

Prazo	% de Alocação
Ano 0	6,40%
Ano 1	6,59%
Ano 2	7,36%
Ano 3	8,02%
Ano 4	8,44%
Ano 5	8,73%

**Crescimento do IFIX:** 10% (dez por cento) ao ano.

**Curva de alocação estimada para o primeiro ano do FUNDO**

Prazo	% de Alocação
Mês 1	10%
Mês 2	25%
Mês 3	35%
Mês 4	50%
Mês 5	60%
Mês 6	70%
Mês 7	80%
Mês 8	85%
Mês 9	87%
Mês 10	88%
Mês 11	89%
Mês 12	90%

Fluxo de Caixa Anual

Mês	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	24	36	48	60
CDI	6,40%	6,40%	6,40%	6,40%	6,40%	6,40%	6,40%	6,40%	6,40%	6,40%	6,40%	6,40%	6,59%	7,36%	8,07%	8,44%	8,44%
IPIX	1.000,00	1.020,97	1.016,01	1.020,11	1.082,28	1.040,51	1.040,81	1.057,17	1.056,60	1.074,10	1.082,66	1.091,20	1.100,00	1.210,00	1.331,00	1.464,10	1.610,51
Cota	1.000,000	96,47	96,59	96,78	97,01	97,11	97,67	98,07	98,50	98,86	99,41	99,87	100,28	105,82	109,97	112,80	114,58
Cota Benchmark	96,08	96,86	97,27	97,63	97,95	98,22	98,43	98,67	98,72	98,83	98,91	98,98	99,05	100,41	101,30	101,37	100,64
PL	100.000.000	96.471.967	96.594.526	96.776.503	97.007.947	97.134.750	97.669.149	98.074.628	98.498.853	98.956.940	99.409.993	99.869.974	100.284.260	105.819.245	109.965.379	112.798.679	114.375.775
Caixa	100.000.000	86.862.985	79.910.429	82.898.842	50.390.719	40.399.486	28.366.573	19.933.478	14.010.076	12.668.677	11.447.799	10.920.476	10.869.188	10.680.515	9.209.541	6.284.586	1.873.772
FII's	-	9.609.382	22.684.097	33.877.661	46.617.229	56.915.264	69.309.576	78.140.150	84.488.777	86.288.314	87.962.194	88.949.498	89.515.092	95.138.731	100.665.838	106.514.044	112.702.002
Despesas	3.906.175	27.500	29.761	31.800	44.855	36.838	39.722	41.647	54.238	44.934	46.046	45.752	95.715	98.599	100.760	101.822	103.323
Custos da Oferta	-	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
Tx. de Administração	-	2.002	4.726	7.058	9.712	11.857	14.438	16.279	17.602	17.977	18.325	18.531	19.728	20.874	22.066	23.369	23.969
Tx. De Escrituração	-	12.300	12.059	12.074	12.097	12.126	12.164	12.209	12.259	12.312	12.370	12.426	12.484	13.172	13.686	14.058	14.254
Performance Fee	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	370.151	1.623.387	2.598.573	3.427.595	4.180.010
Auditoria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Fiscalização CVM	-	-	-	-	10.000	-	-	-	10.000	-	-	-	10.000	10,000	10,000	10,000	10,000
BIMF/Bovvepa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Anbima	-	-	-	-	700	-	700	-	700	-	700	-	700	700	700	700	700
<b>GRAN</b>	<b>96.093.825</b>	<b>86.862.985</b>	<b>79.910.429</b>	<b>82.898.842</b>	<b>50.390.719</b>	<b>40.399.486</b>	<b>28.366.573</b>	<b>19.933.478</b>	<b>14.010.076</b>	<b>12.668.627</b>	<b>11.447.799</b>	<b>10.920.476</b>	<b>10.869.188</b>	<b>10.680.515</b>	<b>9.209.541</b>	<b>6.284.586</b>	<b>1.873.772</b>
Entrada de Capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CDI Sobre Caixa	367.205	331.929	331.929	282.455	240.356	193.599	154.379	108.394	76.172	55.537	46.411	43.746	43.896	42.004	40.691	29.853	9.295
Aquisição de FII's	(9.609.382)	(13.029.388)	(11.086.564)	(11.078.144)	(11.119.946)	(8.509.672)	(5.900.049)	(3.901.008)	(1.866.668)	(1.746.668)	(1.746.668)	(1.746.668)	(1.746.668)	(1.746.668)	(1.746.668)	(1.746.668)	(1.746.668)
Dividendo FII's	-	43.744	104.085	150.063	215.609	294.277	328.478	355.719	382.466	407.698	427.698	446.413	463.816	481.911	500.701	520.116	540.116
Giro da Carteira	-	38.488	90.595	134.901	183.220	223.533	274.014	325.466	376.933	428.466	479.999	531.532	583.065	634.598	686.131	737.664	789.197
Distribuição de Resultados	(3.906.175)	(27.500)	(29.761)	(31.800)	(44.855)	(36.838)	(39.722)	(41.647)	(54.238)	(44.934)	(46.046)	(45.752)	(95.715)	(98.599)	(100.760)	(101.822)	(103.323)
Alocação FII's	10.000	24.000	34.000	46.000	60.000	76.000	94.000	114.000	136.000	160.000	186.000	214.000	244.000	276.000	310.000	346.000	384.000
Acumulado	9.620.000	27.638.700	33.774.334	46.205.103	54.883.247	68.903.092	77.012.764	87.982.808	94.393.815	95.660.678	86.233.068	86.779.092	86.779.092	86.779.092	86.779.092	86.779.092	86.779.092
Mês	9.609.382	13.029.388	11.086.564	12.579.268	10.078.144	12.119.846	8.509.672	5.980.049	1.401.008	1.566.853	572.390	546.024	546.024	546.024	546.024	546.024	546.024
Acumulado com Crescimento	9.609.382	22.684.097	33.877.661	46.617.229	56.915.264	69.309.576	78.140.150	84.488.777	86.288.314	87.962.194	88.949.498	89.515.092	95.138.731	100.665.838	106.514.044	112.702.002	112.702.002
Dividendo	43.744	104.085	156.063	215.609	294.277	328.478	355.719	382.466	407.698	427.698	446.413	463.816	481.911	500.701	520.116	540.116	560.116
DY Mensal	0,36%	0,41%	0,47%	0,53%	0,57%	0,62%	0,66%	0,69%	0,71%	0,71%	0,71%	0,71%	0,72%	0,72%	0,72%	0,72%	0,72%
DY Médio Mensal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
DY Médio Anual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
% do CDI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Retorno Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IPIX	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
% do IPIX	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

São Paulo, 29 de março de 2019.

  
**Daniel Ponczyk**  
 Diretor

  
**Rossano Nonino**  
 Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)