

Minuta do Prospecto Preliminar da Distribuição Pública da Primeira Emissão de Cotas do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FOF INTEGRAL BREI

CNPJ nº 33.721.517/0001-29

no montante de, inicialmente,

RS\$ 100.000.000,00

(cem milhões de reais)

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

Código ISIN das Cotas: [-]

Tipo ANBIMA: FII de Título e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários



O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FOF INTEGRAL BREI ("Fundo"), representado por seu administrador BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 6º andar, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciado pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administrador"), está realizando uma distribuição pública de, no mínimo, 300.000 (trezentas mil) e, no máximo, 1.000.000 (um milhão) de cotas ("Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo ("Oferta" ou "Oferta Pública" e "Emissão", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante de, inicialmente, R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta"). Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais). O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), correspondente a até 200.000 (duzentas mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder e o Gestor ("Lote Adicional"), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Contrato de Distribuição, no Regulamento, neste Prospecto Preliminar e na regulamentação vigente. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Cada Investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 1.000,00 (mil reais). Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os cotistas, nos termos do §3º do Artigo 14 do Regulamento.

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

A constituição do Fundo, a realização da Emissão e da Oferta Pública das Cotas foram aprovadas por meio do Instrumento Particular de Constituição do Fundo, celebrado pelo Administrador, em 02 de maio de 2019, o qual foi registrado junto ao 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1920972, em 03 de maio de 2019 ("Regulamento").

A carteira do Fundo será gerida pela BREI - BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 3º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob nº 14.744.231/0001-14, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de gestão de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 13.584, de 28 de março de 2014 ("Gestor").

O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLIZADO NA CVM EM 12 DE JUNHO DE 2019, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472 E DA INSTRUÇÃO CVM 400.

A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA FUNDOS DE INVESTIMENTO" VIGENTE A PARTIR DE 1º DE JULHO DE 2016.

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

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

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

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

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

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

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O GESTOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, NAS PÁGINAS 87 A 97.

A RENTABILIDADE PREVISTA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

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

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

COORDENADOR LÍDER

ÓRAMA

GESTOR

ADMINISTRADOR

ASSESSOR LEGAL



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

| | |
|--|-----------|
| DEFINIÇÕES | 3 |
| 1. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA | 11 |
| 2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA | 21 |
| 3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA | 25 |
| Características da Oferta | 27 |
| Contrato de Distribuição | 38 |
| Cronograma Indicativo da Oferta | 40 |
| Demonstrativo dos Custos da Oferta | 40 |
| Outras Informações | 41 |
| Declarações do Administrador | 42 |
| Declarações do Coordenador Líder | 42 |
| 4. O MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO | 43 |
| O que é um Fundo Imobiliário? | 45 |
| Regulamentação e fiscalização | 45 |
| Patrimônio e Política de Investimento | 47 |
| Liquidez | 47 |
| Perspectivas de Mercado | 50 |
| Mercado Imobiliário - São Paulo | 51 |
| Mercado Imobiliário Corporativo em 2018 | 52 |
| 5. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FOF INTEGRAL BREI | 57 |
| Base Legal | 59 |
| Público Alvo | 59 |
| Objeto | 59 |
| Duração | 60 |
| Administração, Escrituração, Controladoria e Custódia | 60 |
| Gestor | 63 |
| Vedações ao Administrador | 67 |
| Remuneração do Administrador, do Gestor e dos Demais Prestadores de Serviços | 68 |
| Política de Investimento | 69 |
| Critérios de Precificação dos Ativos do Fundo | 71 |
| Características das Cotas | 71 |
| Taxa de ingresso | 72 |
| Demonstrações Financeiras e Auditoria | 72 |
| Formador de Mercado | 72 |
| Assembleia Geral de Cotistas | 72 |
| Encargos e despesas do Fundo | 76 |
| Política de Distribuição de Resultados | 77 |
| Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo | 79 |
| Regras de Tributação do Fundo | 80 |
| Resolução de Conflitos | 83 |
| 6. FATORES DE RISCO | 87 |
| 7. PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DO GESTOR | 99 |
| Breve Histórico do Administrador | 101 |
| Breve Histórico do Gestor | 101 |
| Coordenador Líder | 102 |

| | |
|---|------------|
| 8. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA..... | 105 |
| Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder | 107 |
| Relacionamento do Administrador com o Gestor | 107 |
| Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor | 107 |
| Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder..... | 107 |
| Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador..... | 107 |
| Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor | 107 |
| | |
| ANEXOS | 109 |
| Anexo I - Instrumento Particular de Constituição do Fundo, que deliberou a constituição do Fundo e aprovou os termos da emissão e da Oferta..... | 111 |
| Anexo II - Regulamento do Fundo | 117 |
| Anexo III - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 | 161 |
| Anexo IV - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400..... | 165 |
| Anexo V - Estudo de Viabilidade | 169 |

DEFINIÇÕES

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

| | |
|-------------------------------------|---|
| Administrador | BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 6º andar, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001.23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006. |
| ANBIMA | Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA. |
| Anúncio de Encerramento | Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 e Anexo V da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400. |
| Anúncio de Início | Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 e Anexo IV da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400. |
| Assembleia Geral de Cotistas | Assembleia geral de Cotistas do Fundo. |
| Ativos Alvo | Significam os ativos nos quais o Fundo aplicará recursos, de acordo com o seu objeto, quais sejam: preponderantemente, cotas de outros fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação nos mercados organizados administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão e, complementarmente, letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas. |
| Aplicações Financeiras | Significa as aplicações financeiras de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nas quais o Fundo aplicará quando, temporariamente, as disponibilidades financeiras do Fundo não estiverem aplicadas em Ativos Alvo, conforme os limites previstos na legislação aplicável, quais sejam: (i) cotas de fundos de investimento de renda fixa ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, observado o limite fixado na Instrução CVM 472, (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; (iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior ao risco soberano, atribuído pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; e (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. |

| | |
|---|--|
| Auditor Independente | ERNST & Young Auditores Independentes Ss, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, n. 1909, 8º andar e inscrita no CNPJ sob o n. 61.366.936/0001-25. |
| Aviso ao Mercado | O aviso ao mercado da Oferta, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, elaborado nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400. |
| BACEN | Banco Central do Brasil. |
| Base de Cálculo da Taxa de Administração | A base de cálculo da Taxa de Administração, correspondente (i) ao valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (ii) ao 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, 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. |
| B3 | B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. |
| Boletim de Subscrição | O documento que formaliza a subscrição de Cotas da Oferta pelo Investidor. |
| Carta Convite | É a carta convite por meio da qual as Instituições Contratadas irão manifestar sua aceitação em participar da Oferta, concedendo mandato de representação válido e eficaz para que a B3 possa representá-las na celebração do termo de adesão ao Contrato de Distribuição. |
| CMN | Conselho Monetário Nacional. |
| CNPJ | Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda. |
| Código Civil | Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e alterações posteriores. |
| Comunicado ao Mercado | O comunicado ao mercado que poderá ser divulgado nos termos da Instrução CVM 400 e do Contrato de Distribuição, por meio do qual será comunicado o encerramento do Período de Reserva. |
| Condições Precedentes | O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento de todas as condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, descritas na Cláusula 3.2 do Contrato de Distribuição. |
| Contrato de Distribuição | Contrato de Distribuição Pública da 1ª Emissão de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do Fundo, celebrado em [=] de [=] de 2019, entre o Fundo, o Coordenador Líder e o Gestor, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta. |
| Contrato de Gestão | O Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento, celebrado em 05 de junho de 2019, entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo e o Gestor. |

| | |
|------------------------------|--|
| Coordenador Líder | ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com endereço na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ sob o nº 13.293.225/0001-25. |
| Cotas | As cotas da Emissão, escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo. |
| Cotistas | Os titulares de Cotas do Fundo. |
| Custodiante | O Administrador, que desempenhará a atividade de custódia das Cotas do Fundo. |
| CVM | Comissão de Valores Mobiliários. |
| Data de Liquidação | A liquidação financeira da Oferta será realizada em uma única data pelo Coordenador Líder, em moeda corrente nacional, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a publicação do Anúncio de Início, desde que cumpridas as Condições Precedentes. |
| Dias Úteis | Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado de São Paulo ou na cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3. |
| Documentos da Oferta | É toda a documentação necessária à Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, elaborada pelos assessores legais, incluindo o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, o material de <i>marketing</i> a ser utilizado durante o eventual processo de apresentação das Cotas a Investidores, comunicados, avisos e fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta propostas neste Prospecto Preliminar, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas. |
| Encargos do Fundo | Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Regulamento. |
| Emissão ou 1ª Emissão | A 1ª Emissão de Cotas do Fundo. |
| Estudo de Viabilidade | O estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para os fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400. |
| Fundo | FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FOF INTEGRAL BREI, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 33.721.517/0001-29. |
| Gestor | BREI – BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 13.584, de 28 de março de 2014, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 3º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 14.744.231/0001-14. |

| | |
|---|---|
| IGP-M | Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas. |
| Instituição Escriuradora | O Administrador, que desempenhará a atividade de escrituração das Cotas do Fundo. |
| Instituições Participantes da Oferta | Em conjunto, o Coordenador Líder, as Instituições Contratadas e os Participantes Especiais. |
| Instrução CVM 400 | Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003. |
| Instrução CVM 401 | Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003. |
| Instrução CVM 414 | Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004. |
| Instrução CVM 472 | Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008. |
| Instrução CVM 494 | Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011. |
| Instrução CVM 505 | Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011. |
| Instrução CVM 516 | Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011. |
| Instrução CVM 539 | Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013. |
| Instrução CVM 555 | Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014. |
| Instrução CVM 592 | Instrução da CVM nº 592, de 17 de novembro de 2017. |
| Investidores | São os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente. |
| Investidores Institucionais | Fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que formalizem intenção de investimento durante o Período de Reserva, junto ao Coordenador Líder, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, inexistindo valores máximos, nos termos da Instrução CVM 539. |
| Investidores Não Institucionais | Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, inexistindo valores máximos, nos termos da Instrução CVM 539. |
| Instituições Contratadas | São as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta, para auxiliarem na distribuição das Cotas da 1ª Emissão, as quais deverão |

outorgar mandato à B3 para que esta, em nome das Participantes Especiais da Oferta, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

O Coordenador Líder poderá, a seu critério, estabelecer formas diversas de remuneração para as Instituições Participantes da Oferta, assim como considerá-las participantes especiais (“Participantes Especiais”).

| | |
|-----------------------------------|--|
| IOF/Títulos | Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários. |
| IOF/Câmbio | Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio. |
| IPCA | Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. Na hipótese de extinção ou substituição do IPCA, será aplicado automaticamente o índice que, por disposição legal ou regulamentar, vier a substituí-lo. |
| IR | Imposto de Renda. |
| Lei nº 6.404/76 | Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976. |
| Lei nº 8.668/93 | Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993. |
| Lei nº 9.779/99 | Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999. |
| Lei nº 11.033/04 | Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004. |
| Lei nº 12.024/09 | Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009. |
| Lote Adicional | São as Cotas que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Cotas da Oferta, ou seja, até R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), correspondente a 200.000 (duzentas mil) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado, nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder e após ouvido o Gestor, conforme faculdade prevista no artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. |
| Montante Inicial da Oferta | Montante inicial de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), correspondente a, inicialmente, 1.000.000 (um milhão) de Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional. |
| Montante Mínimo da Oferta | O volume mínimo da Oferta será de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas. |
| Oferta ou Oferta Pública | Oferta pública de distribuição de Cotas da 1ª Emissão do Fundo. |

| | |
|-----------------------------|---|
| Patrimônio Líquido | É soma dos ativos do Fundo e dos valores a receber deduzidas as exigibilidades. |
| Pedido de Reserva | Significa cada formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretroatável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta, firmado por Investidores Não Institucionais durante o Período de Reserva, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor. |
| Período de Colocação | Período de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da regulamentação aplicável. |
| Período de Reserva | Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre o dia 26 de julho de 2019 e a data estimada de 22 de agosto de 2019 (inclusive), ou até a data na qual for atingido o Montante Inicial da Oferta e/ou, eventualmente, acrescido das Cotas do Lote Adicional, caso o Administrador e o Coordenador Líder decidam, após ouvido o Gestor, de comum acordo, por exercer a opção de distribuição das referidas Cotas, conforme indicado na Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 40 abaixo. |
| Pessoas Ligadas | Consideram-se pessoas ligadas (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou dos Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens acima. |
| Pessoas Vinculadas | Significam os investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM 505: (i) administradores, empregados, operadores, demais prepostos e pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle acionário do Administrador, do Gestor e das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (ii) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (iii) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(i)” a “(ii)” acima; e (vi) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença às pessoas mencionadas no itens “(i)” a “(iv)” acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto Preliminar. |

| | |
|-----------------------------------|--|
| Plano de Distribuição | O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição”, na página 30 deste Prospecto Preliminar. |
| Política de Investimento | A política de investimento do Fundo, conforme descrita do Regulamento e na Seção “5. Fundo de Investimento Imobiliário FOF Integral BREI - Política de Investimento”, na página 69 deste Prospecto Preliminar. |
| Preço por Cota | O preço de cada Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$100,00 (cem reais). |
| Procedimento de Alocação | É o procedimento de alocação dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento realizados pelos Investidores Não Institucionais e pelos Investidores Institucionais, respectivamente, a ser coordenado pelo Coordenador Líder no Dia Útil imediatamente seguinte ao do término do Período de Reserva, nos termos do Contrato de Distribuição. |
| Prospecto Preliminar | Este prospecto preliminar da Oferta. |
| Prospecto Definitivo | O prospecto definitivo da Oferta. |
| Prospecto | Indistintamente, o Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo. |
| Regulamento | O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada pelo Administrador por meio do Instrumento Particular de Constituição do Fundo, celebrado em 02 de maio de 2019, o qual foi registrado junto ao 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1920972, em 03 de maio de 2019. |
| Representante dos Cotistas | O representante, que poderá ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazo de mandato de 1 (um) ano, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do Artigo 41 do Regulamento. |
| Reserva de Contingência | A reserva de contingência que poderá ser formada pelo Administrador, a qualquer momento, após o recebimento das recomendações do Gestor, para arcar com as despesas extraordinárias relacionadas aos Ativos Alvo, se houver. O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 5% (cinco por cento) do valor total dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto. |
| Taxa de Administração | A taxa de administração será em valor equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ |

25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo, acrescido das Taxas de Escrituração e da Taxa de Gestão.

Taxa de Escrituração

A taxa de escrituração, devida ao Administrador, em valor equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo.

Taxa de Gestão

Taxa de gestão devida ao Gestor, a ser paga mensalmente pelo Fundo, conforme estabelecido no Contrato de Gestão, equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

1. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta Pública e as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção “6. Fatores de Risco” nas páginas 87 a 97 deste Prospecto.

| | |
|--|--|
| Montante Inicial da Oferta | Inicialmente, R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço unitário de R\$100,00 (cem reais) por Cota, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. |
| Quantidade total de Cotas da Oferta | 1.000.000 (um milhão) de Cotas, sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional. |
| Montante Mínimo da Oferta | R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas. |
| Ambiente da Oferta | A Oferta será realizada no mercado de balcão organizado e a sua liquidação será realizada na B3. |
| Destinação dos recursos | Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados à aquisição dos Ativos Alvos, selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo, descrita no Regulamento. As aquisições e alienações dos Ativos Alvo para compor a carteira do Fundo serão realizadas pelo Gestor, observando-se o Contrato de Gestão, a política de investimentos e o enquadramento da carteira do Fundo nos termos do Regulamento e da legislação aplicável. |
| Características, vantagens e restrições das Cotas | As Cotas do Fundo (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência na aquisição das novas Cotas ofertadas, e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela Instituição Escrituradora em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados. |

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

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

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

| | |
|--|--|
| Preço por Cota | R\$100,00 (cem reais). |
| Número de séries | Série única. |
| Regime de distribuição das Cotas | As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação. |
| Contrato de Estabilização de Preços e Garantias de Liquidez | Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta. Poderá, a critério do Coordenador Líder, de comum acordo com o Administrador e após recebida recomendação do Gestor, ser contratado formador de mercado com a finalidade de fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário. |
| Distribuição parcial | <p>Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas.</p> <p>Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores que desejarem subscrever Cotas no âmbito da Oferta, durante o Período de Colocação, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta (i) à distribuição da totalidade de Cotas; ou (ii) à distribuição de uma proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante do item “(ii)” anterior; deverá indicar o desejo de adquirir: (a) as Cotas indicadas no seu Pedido de Reserva e/ou intenção de investimento; ou (b) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até</p> |

o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item “(ii)” acima, mas deixar de optar entre os itens “(a)” ou “(b)” acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “(a)” acima. Caso a respectiva condição não seja implementada, o respectivo Investidor terá direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, sem remuneração ou correção monetária e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos da Instituição Escriuradora.

Caso não sejam subscritas Cotas em montante correspondente ao Montante Mínimo até o término do Período de Colocação, o Fundo será liquidado, nos termos do artigo 13, §2º, II da Instrução CVM 472, e a Oferta será cancelada. Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em quantidade igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas não correspondente ao Montante Inicial da Oferta, o Administrador realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores já integralizados serão devolvidos aos respectivos Investidores, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Para outras informações sobre a distribuição das Cotas, a realização da Oferta, bem como hipóteses de alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta, vide a Seção “3. Termos e Condições da Oferta” na página 36 e seguintes deste Prospecto Preliminar.

Forma de Integralização

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

Procedimento de Alocação

O Coordenador Líder organizará o procedimento de coleta de intenções de investimento, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, sem lotes máximos, para definição: (a) da alocação das Cotas juntos aos Investidores Não Institucionais, conforme o disposto na seção “3. Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional” na página 33 e

seguintes deste Prospecto Preliminar, e da alocação das Cotas junto aos Investidores Institucionais, conforme o disposto na seção “3. Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional” na página 34 e seguintes deste Prospecto Preliminar, e (b) da eventual emissão e da quantidade das Cotas do Lote Adicional a serem eventualmente emitidas, conforme o caso, a critério do Coordenador Líder, em conjunto com o Administrador e após ouvido o Gestor.

No Dia Útil imediatamente seguinte ao do término do Período de Reserva, o Coordenador Líder realizará o Procedimento de Alocação, que consistirá na alocação dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento realizados pelos Investidores Não Institucionais e pelos Investidores Institucionais, respectivamente, de acordo com os termos e condições do Contrato de Distribuição.

Poderão participar do procedimento de coleta de intenções de investimento os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Adicional), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCOS RELATIVOS A OFERTA – ITEM 6” NESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Plano de Distribuição

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

A Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas para os Investidores Não Institucionais; (ii) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de intenções de

investimento para os Investidores Institucionais; (iii) buscar-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Cotas, observadas as disposições referentes à Oferta Não Institucional, constantes da seção “3. Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional” na página 33 e seguintes deste Prospecto Preliminar, e à Oferta Institucional, seção “3. Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional” na página 34 e seguintes deste Prospecto Preliminar; (iv) deverá ser observada, ainda, a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, inexistindo valores máximos. Não há qualquer outra limitação à subscrição de Cotas por qualquer Investidor (pessoa física ou jurídica).

Para outras informações sobre a Plano de Distribuição da Oferta, consulte a Seção “5. Fundo de Investimento Imobiliário FOF Integral BREI - Política de Investimento” na página 69 e seguintes deste Prospecto Preliminar.

Oferta

A Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, em conjunto.

Oferta Não Institucional

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

Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte a Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional” na página 33 e seguintes deste Prospecto Preliminar.

Oferta Institucional

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

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

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

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

Taxa de ingresso e taxa de saída

Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.

Formador de Mercado

Significa a instituição financeira que poderá ser contratada pelo Fundo, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, de comum acordo com o Administrador e após recebida recomendação do Gestor, para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

Negociação e Custódia das Cotas no Mercado

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

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

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

Liquidação da Oferta

A liquidação financeira da Oferta será realizada pelo Coordenador Líder, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, de acordo com os procedimentos operacionais estabelecidos abaixo:

A liquidação da Oferta será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3, observado o Plano de Distribuição.

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

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento 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 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, §3º, da Instrução CVM 400.

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

Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, nos termos do artigo 26 da Instrução CVM 400. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, por meio de comunicado a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, das demais Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Gestor e da CVM e no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 15h (quinze horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data da divulgação prevista acima, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma passível de comprovação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, o Coordenador Líder presumirá que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação, conforme disposto no parágrafo único do artigo 27 da Instrução CVM 400. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

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

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

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

O Coordenador Líder e o Administrador deverão informar diretamente os Investidores que já tiverem aceitado a Oferta sobre sua suspensão ou cancelamento. No caso de suspensão, deverá ser facultada a esses Investidores a possibilidade de

revogar a sua aceitação até às 15h (quinze horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação de comunicação pelo Coordenador Líder na sua página da rede mundial de computadores. Nos termos do artigo 20, parágrafo único, da Instrução CVM 400, todos os Investidores que tiverem aceitado a Oferta, no caso de seu cancelamento, e os Investidores que tiverem revogado a sua aceitação à Oferta, no caso de sua suspensão, terão direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do anúncio de retificação, que será realizado na página da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, no caso de cancelamento da Oferta, ou do pedido expresso de revogação de suas ordens de investimento, no caso de suspensão da Oferta.

Público Alvo

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

Aplicação Mínima Inicial por Investidor

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

Inadequação de investimento

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “6. Fatores de Risco”, nas páginas 87 a 97 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

Informações adicionais

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, às demais Instituições Participantes da Oferta, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Outras Informações”, na página 41 deste Prospecto Preliminar.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

| | |
|--|---|
| Administrador | BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM Praia de Botafogo, 501, 6º andar, Botafogo CEP 22250-040 - Rio de Janeiro - RJ At.: Rodrigo Ferrari Telefone: (11) 3383-2513 E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com Website: www.btgpactual.com |
| Coordenador Líder | ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar CEP 22250-906 - Rio de Janeiro - RJ At.: Douglas Paixão Telefone: (21) 3797-8050 E-mail: ofertapublica@orama.com.br Website: www.orama.com.br |
| Gestor | BREI – BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 3º andar, Jardim Paulistano CEP 01452-001 - São Paulo - SP At.: Vitor Guimarães Bidetti Telefone: (11) 3103-9999 E-mail: vitor.bidetti@brei.com.br Website: www.brei.com.br |
| Custodiante e Instituição Escrituradora | O Administrador. |
| Assessores Legais da Oferta e do Fundo | FELSBERG ADVOGADOS Avenida Cidade Jardim, nº 803, 5º andar, Jardim Paulistano CEP 01453-000 - São Paulo - SP At.: Fernanda Costa do Amaral Telefone: (11) 3141-9130 E-mail: fernandaamaral@felsberg.com.br Website: www.felsberg.com.br |
| Auditores Independentes do Fundo | ERNST & Young Auditores Independentes Ss. |

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A Oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472, os termos e condições do Regulamento e desde que cumpridas as Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição.

Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Cotas

Em 02 de maio de 2019, o Administrador aprovou, por meio do Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário FOF Integral BREI, a constituição do Fundo, a realização da 1ª Emissão e da Oferta, conforme o disposto na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472, nos termos do instrumento registrado junto ao 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1920972, em 03 de maio de 2019, e neste mesmo ato aprovou o Regulamento do Fundo.

Quantidade de Cotas objeto da Oferta

O Coordenador Líder, em conjunto com as Instituições Contratadas e os Participantes Especiais, conforme o caso, realizará a distribuição pública de, inicialmente, 1.000.000 (um milhão) de Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Lote Adicional

Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido do Lote Adicional, ou seja, ser aumentado em até 20% (vinte por cento), correspondente a um montante de até R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), e até 200.000 (duzentas mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder e após ouvido o Gestor.

O Coordenador Líder decidirá, em comum acordo com o Administrador e após ouvido o Gestor, acerca da distribuição das Cotas do Lote Adicional, até a Data de Liquidação das Cotas.

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

Distribuição parcial

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta, correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas, equivalentes, na respectiva data de emissão, a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais). Em razão da possibilidade de distribuição parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores que desejarem subscrever Cotas no âmbito da Oferta, durante o Período de Colocação, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta (i) à distribuição da totalidade de Cotas; ou (ii) à distribuição de uma proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item “(ii)” anterior; deverá indicar o desejo de adquirir: (a) as Cotas indicadas no seu Pedido de Reserva e/ou intenção de investimento; ou (b) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item “(ii)” acima, mas deixar de optar entre os itens “(a)” ou “(b)” acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “(a)” acima. Caso a respectiva condição não seja implementada, o respectivo Investidor terá direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, sem remuneração ou correção monetária e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto

de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos da Instituição Escriuradora.

Caso não sejam subscritas Cotas em montante correspondente ao Montante Mínimo até o término do Período de Colocação, o Fundo será liquidado, nos termos do artigo 13, § 2º, II da Instrução CVM 472, e a Oferta será cancelada. Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em quantidade igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas não correspondente ao Montante Inicial da Oferta, o Administrador realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.

Em cumprimento aos procedimentos relativos à distribuição parcial acima descritos, os valores eventualmente já integralizados serão devolvidos aos Investidores, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do encerramento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Regime de distribuição das Cotas

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

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, devendo ser respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos do item “Distribuição Parcial” acima (página 27).

Preço por Cota

O Preço por Cota, no valor de R\$100,00 (cem reais), foi aprovado por ato próprio do Administrador, datado de 02 de maio de 2019, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Forma de Subscrição e Integralização

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

Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo

O valor da Aplicação Mínima Inicial por Investidor para aplicações em Cotas de emissão do Fundo é de R\$ 1.000,00 (mil reais), equivalentes a 10 (dez) Cotas, não sendo admitidas cotas fracionárias.

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

Características, vantagens e restrições das Cotas

As Cotas (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma nominativa e escritural; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em

quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência na aquisição das novas Cotas ofertadas, e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela Instituição Escriuradora em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

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

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

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

Público Alvo

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

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494.

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

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

Destinação dos recursos

Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados à aquisição dos Ativos Alvos, selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo, descrita nos artigos 3º a 9º do Regulamento. As aquisições e alienações dos Ativos Alvo para compor a carteira do Fundo serão realizadas pelo Gestor, que os avaliarão, observando-se o Contrato de Gestão, a política de investimentos e o enquadramento da carteira do Fundo nos termos do Regulamento e da legislação aplicável.

Pedidos de Reserva

Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional indicará no Pedido de Reserva, entre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.

Prazo da Oferta

Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 52 da Instrução CVM 400. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) em prazo inferior, até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Procedimento de Alocação

Haverá no âmbito da Oferta procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, sem lotes máximos, para definição: (a) da alocação das Cotas juntos aos Investidores Não Institucionais, conforme o disposto na seção “3. Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional” na página 33 e seguintes deste Prospecto Preliminar, e da alocação das Cotas junto aos Investidores Institucionais, conforme o disposto na seção “3. Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional” na página 34 e seguintes deste Prospecto Preliminar, e (b) da quantidade das Cotas do Lote Adicional a serem eventualmente emitidas, a critério do Coordenador Líder em conjunto com o Administrador e após ouvido o Gestor.

No Dia Útil imediatamente seguinte ao do término do Período de Reserva, o Coordenador Líder realizará o Procedimento de Alocação dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento realizados pelos Investidores Não Institucionais e pelos Investidores Institucionais, nos termos do Contrato de Distribuição.

Poderão participar do procedimento de coleta de intenções de investimento os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Adicional), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados. Esta vedação não se aplica ao Formador de Mercado, eventualmente contratado, uma vez que o direito de subscrever e a quantidade máxima de Cotas a ser subscrita e integralizada, estarão divulgados nos Prospectos.

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar na intenção de investimento ou no Pedido de Reserva a sua condição de Pessoa Vinculada.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494.

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

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

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCOS RELATIVOS A OFERTA – ITEM 6” NO PROSPECTO PRELIMINAR.

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável e o cumprimento das Condições Precedentes, conforme previstas no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes,

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

A Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas para os Investidores Não Institucionais, conforme indicado abaixo; (ii) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de intenções de investimento para os Investidores Institucionais, conforme indicado abaixo; (iii) buscar-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Cotas, observadas as disposições referentes à Oferta Não Institucional, constantes da seção “3. Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional” na página 33 e seguintes deste Prospecto Preliminar, e à Oferta Institucional, seção “3. Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional” na página 34 e seguintes deste Prospecto Preliminar; (iv) deverá ser observada ainda, a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, inexistindo valores máximos. Não há qualquer outra limitação à subscrição de Cotas por qualquer Investidor (pessoa física ou jurídica).

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais;
- (ii) após a divulgação do Aviso ao Mercado e da disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores selecionados pelo Coordenador Líder (*roadshow e/ou one-on-ones*), observado o disposto na Cláusula Quinze do Contrato de Distribuição;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do Parágrafo 5º do artigo 50 da Instrução CVM 400;
- (iv) durante o período compreendido entre o dia 26 de julho de 2019 e a data estimada de 22 de agosto de 2019 (inclusive), ou até a data na qual for atingido o Montante Inicial da Oferta e/ou, eventualmente, acrescido das Cotas do Lote Adicional, caso o Administrador e o Coordenador Líder decidam, após ouvido o Gestor, de comum acordo, por exercer a opção de distribuição das referidas Cotas (“Período de Reserva”), o Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes Oferta receberão os pedidos de reserva para subscrição das Cotas do Fundo por Investidores Não Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, nos termos do Artigo 45 da Instrução CVM 400 (“Pedidos de Reserva”);
- (v) até o último dia do Período de Reserva, o Coordenador Líder receberá intenções de investimento de Investidores Institucionais indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor;
- (vi) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta;
- (vii) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá enviar sua intenção de investimento para o Coordenador Líder;
- (viii) no Dia Útil imediatamente seguinte ao do término do Período de Reserva, o Coordenador Líder realizará o Procedimento de Alocação dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento realizados pelos Investidores Não Institucionais e pelos Investidores Institucionais, nos termos do Contrato de Distribuição;

- (ix) concluído o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder consolidará os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e as intenções de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (x) após o deferimento do registro da Oferta pela CVM, na forma da Instrução CVM 400, e após 5 dias úteis da disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores e a divulgação do Anúncio de Início, a Oferta terá início;
- (xi) iniciada a Oferta: (a) os Investidores Não Institucionais que manifestaram interesse na subscrição das Cotas durante o Período de Reserva por meio de preenchimento do Pedido de Reserva, e/ou (b) os Investidores Institucionais que encaminharam suas intenções de investimento nas Cotas, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, e tiveram suas intenções de investimento alocadas, deverão assinar o Boletim de Subscrição e o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco (“Termo de Adesão ao Regulamento”), sob pena de cancelamento das respectivas intenções de investimento, a critério do Administrador e do Coordenador Líder, após ouvida a recomendação do Gestor. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar do Prospecto Definitivo e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira, da Taxa Total de Administração e da Taxa de Gestão devidas ao Administrador e ao Gestor, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito;
- (xii) a liquidação física e financeira das Cotas se dará na Data de Liquidação, posteriormente à data de divulgação do Anúncio de Início, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação e que cada Instituição Participante da Oferta liquidará as Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão e na carta convite, conforme o caso;
- (xiii) até às 16:00 horas da Data de Liquidação das Cotas, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva ou a intenção de investimento tenha sido realizada, entregará a cada Investidor o recibo de Cotas correspondente à quantidade de Cotas objeto do Pedido de Reserva ou da intenção de investimento que efetivamente foi atendida, ressalvadas as possibilidades de desistência prevista nas Cláusulas 5.6.2(ii), 5.7(ii) e 6.1.4 do Contrato de Distribuição, e nos itens Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta previstos no Pedido de Reserva e no Prospecto Preliminar;
- (xiv) caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou das Instituições Participantes da Oferta e/ou sobras de rateio, a integralização das Cotas objeto da falha deverá ser realizada junto à Instituição Escriuradora no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço por Cota, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto à Instituição Escriuradora ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver os recursos aos Investidores eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos;
- (xv) caso após a conclusão da liquidação da Oferta o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador;
- (xvi) o Montante Inicial da Oferta poderá ser distribuído, durante todo o Período de Colocação, mediante a celebração pelo Investidor do respectivo Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento das respectivas intenções de investimento e Pedidos de Reserva, a critério do Administrador e do Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder; e

(xvii) caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo os respectivos Pedidos de Reserva e/ou ordens de investimento automaticamente cancelados.

Oferta Não Institucional

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

No mínimo, 500.000,00 (quinhentas mil) Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 50,00% (cinquenta por cento) do montante total da Primeira Emissão, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e após o recebimento de recomendação do Gestor, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até montante total da Primeira Emissão, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

Os Pedidos de Reserva que serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto nas alíneas “(ii)”, “(v)” e “(vi)” abaixo, e observarão as condições do próprio Pedido de Reserva, de acordo com as seguintes condições e observados os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- (i) durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá realizar a reserva de Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, não sendo estipulados valores máximos de investimento;
- (ii) no Pedido de Reserva, os Investidores Não Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão a que haja a distribuição (a) do Montante Inicial da Oferta; ou (b) de uma proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Adicionalmente, o Investidor Não Institucional que optar pelo cumprimento da condição constante no item “b” anterior deverá indicar o desejo de adquirir: (x) as Cotas indicadas no seu Pedido de Reserva; ou (y) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor Não Institucional que fizer a indicação do item “b” acima, mas deixar de optar entre os itens “(x)” ou “(y)” acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “(x)” acima;
- (iii) inicialmente as Cotas serão alocadas entre os Investidores Não Institucionais que tenham realizado Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, limitado ao valor individual do Pedido de Reserva de cada Investidor Não Institucional;
- (iv) caso a totalidade dos Pedidos de Reserva não exceda a quantidade de Cotas destinada aos Investidores Não Institucionais durante o Período de Reserva, nos termos da Cláusula 5.6.1 do Contrato de Distribuição, todos os Investidores Não Institucionais que participarem da Oferta serão integralmente atendidos em seus pedidos;
- (v) no entanto, caso a Oferta tenha excesso de demanda, além da exclusão dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, na hipótese prevista no item “(vi)” abaixo, os Pedidos de Reserva serão rateados entre os Investidores Não Institucionais, proporcionalmente ao montante de cotas indicados nos respectivos Pedidos de Reserva;

- (vi) nos termos do Artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, os Pedidos de Reserva realizados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. Tais Pedidos de Reserva são irrevogáveis e irreatáveis. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO;**
- (vii) a quantidade de Cotas adquiridas, o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais e a Data de Liquidação serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea “(viii)” abaixo, limitado ao valor do Pedido de Reserva;
- (viii) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea “(iii)” acima junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até às 10:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Coordenador Líder não garantirá a liquidação por parte do Investidor Não Institucional e o Pedido de Reserva poderá ser automaticamente cancelado; e
- (ix) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva da Oferta Não Institucional, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva da Oferta Não Institucional ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo o seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado.

Oferta Institucional

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

- (i) os Investidores Institucionais interessados em subscrever Cotas, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, deverão apresentar suas intenções de investimento ao Coordenador Líder até o último dia do Período de Reserva, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor;
- (ii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão a que haja a distribuição (a) do Montante Inicial da Oferta; ou (b) de uma proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item “b” anterior deverá indicar o desejo de adquirir: (x) as Cotas indicadas no seu Boletim de Subscrição; ou (y) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de

Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item “b” acima, mas deixar de optar entre os itens “(x)” ou “(y)” acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “(x)” acima;

- (iii) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar sua intenção de investimento ao Coordenador Líder;
- (iv) caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e com o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários;
- (v) caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400; e
- (vi) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o Preço por Cota. Os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 10:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, o Coordenador Líder não garantirá a liquidação por parte do Investidor Institucional e a intenção de investimento será automaticamente cancelada.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

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

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

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

Liquidação da Oferta

A liquidação financeira da Oferta será realizada pelo Coordenador Líder em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, de acordo com os procedimentos operacionais estabelecidos abaixo.

A liquidação financeira da Oferta será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

A Data de Liquidação ocorrerá em até 5 (cinco) Dias Úteis após a publicação do Anúncio de Início, desde que cumpridas as Condições Precedentes.

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

Formador de Mercado

O formador de mercado poderá ser contratado, a critério do Coordenador Líder, de comum acordo com o Administrador e após recebida recomendação do Gestor para a finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento 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 400. Adicionalmente, o Fundo poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta com o fim de melhorar os seus termos e condições em favor dos Investidores, nos termos do artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400.

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

Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, nos termos do art. 26 da Instrução CVM 400. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, das demais Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e da CVM e no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 15h (quinze horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data da divulgação prevista no parágrafo acima, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma passível de comprovação, seu interesse em manter suas intenções de investimento. Em caso de silêncio, o Coordenador Líder presumirá que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação, conforme previsto no artigo 27 da Instrução CVM 400. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

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

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

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

O Coordenador Líder e o Administrador, deverão informar diretamente os Investidores que já tiverem aceitado a Oferta sobre sua suspensão ou cancelamento. No caso de suspensão, deverá ser facultada a esses Investidores a possibilidade de revogar a sua aceitação até 15h (quinze horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação de comunicação pelo Coordenador Líder na sua página da rede mundial de computadores. Nos termos do artigo 20, parágrafo único, da Instrução CVM 400, todos os Investidores que tiverem aceitado a Oferta, no caso de seu cancelamento, e os Investidores que tiverem revogado a sua aceitação à Oferta, no caso de sua suspensão, terão direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do anúncio de retificação, que será realizado na página da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, no caso de cancelamento da Oferta, ou do pedido expresso de revogação de suas intenções de investimento, no caso de suspensão da Oferta.

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

Negociação e Custódia das Cotas no Mercado Negociação no Mercado

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

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

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

Inadequação de investimento

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “6. Fatores de Risco”, nas páginas 87 a 97 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

Contrato de Estabilização de Preços e Garantias de Liquidez

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

Contrato de Distribuição

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

O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento de todas as Condições Precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, descritas na Cláusula 3.2 do Contrato de Distribuição.

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

Como contraprestação aos serviços de estruturação, colocação e distribuição das Cotas objeto da Oferta, o Coordenador Líder fará jus à seguinte remuneração (“Remuneração”):

(i) Comissão de Coordenação e Estruturação: o Fundo pagará ao Coordenador Líder o valor correspondente a 1,00% (um por cento) sobre o valor total das Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas. Parcela desta remuneração poderá ser repassada aos Participantes Especiais que aderirem à Oferta, em percentual equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) sobre as Cotas subscritas e integralizadas por intermédio do respectivo Participante Especial, caso a colocação por ele realizada seja em montante superior a R\$ 10.000.000 (dez milhões de reais). Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir o Fundo para que esta parcela de sua remuneração seja paga diretamente ao Participante Especial caso a colocação por ele realizada seja em valor superior a R\$ 10.000.000 (dez milhões de reais); e

(ii) Comissão de Distribuição: o Fundo pagará ao Coordenador Líder o valor correspondente a 2,75% (dois inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor total das Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas. Esta remuneração poderá ser repassada, no todo ou em parte, às Instituições Contratadas que aderirem à Oferta. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir o Fundo para que este pague diretamente às Instituições Contratadas, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder. Não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente desta Comissão de Distribuição paga ao Coordenador Líder.

Além da Remuneração descrita acima, o Fundo arcará direta e exclusivamente com todas as despesas gerais de estruturação e execução ligadas diretamente à Oferta e, caso as despesas sejam incorridas e pagas pelo Coordenador Líder, o Fundo deverá reembolsá-lo, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de recebimento da respectiva solicitação e comprovação. Fica certo e ajustado que toda e qualquer despesa isolada de valor superior a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) deverá ser prévia e expressamente aprovada pelo Fundo. As despesas mencionadas neste parágrafo incluem, mas não se limitam a: (i) taxas, emolumentos e custos de registro da Oferta na CVM e/ou na B3 e/ou ANBIMA, conforme aplicável; (ii) elaboração, impressão e arquivamento dos documentos da Oferta; de todos os documentos relacionados ao registro da Oferta (incluindo o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo); (iii) de quaisquer alterações ou complementações dos mesmos, bem como da impressão e fornecimento de cópias de cada um deles para o Coordenador Líder (inclusive custos de correio e despacho); (iv) às publicações inerentes à Oferta, exigidas pela Instrução CVM 400; (v) despesas com apresentações da Oferta para potenciais investidores, bem como despesas gerais razoáveis e devidamente comprovadas da

Oferta; (vi) quaisquer despesas razoáveis que o Coordenador Líder tenha incorrido, relacionadas diretamente à Oferta e devidamente documentadas, tais como viagens, estadias, gastos com comunicação de longa distância, entre outros; (vii) custos e despesas gerais de assessores jurídicos; e (viii) custos e despesas gerais do Administrador, auditores independentes, entre outros prestadores de serviços, conforme aplicável.

Caso a Oferta seja cancelada ou deixe de acontecer por qualquer motivo, o Administrador e o Gestor arcarão, solidariamente, com todos os reembolsos dos custos e despesas reembolsáveis referidos acima.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, nos endereços indicados na Seção “3. Termos e Condições da Oferta - Outras Informações” deste Prospecto Preliminar, na página 41.

Instituições Participantes da Oferta

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

O Coordenador Líder poderá, a seu critério, estabelecer formas diversas de remuneração para as Instituições Contratadas, assim como considerá-las participantes especiais (“Participantes Especiais”).

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

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

Na hipótese de haver descumprimento, por quaisquer das Instituições Contratadas da Oferta, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão, na carta convite, ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Participante Especial da Oferta deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, devendo cancelar todas as intenções que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores, que com ele tenham realizado ordens, sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, a Participante Especial da Oferta em questão será, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 6 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitida nos consórcios de distribuição por ele coordenados. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da respectiva ordem, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Boletim de Subscrição.

Cronograma indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta Pública:

| Ordem dos Eventos | Eventos | Data Prevista ⁽¹⁾ |
|-------------------|--|------------------------------|
| 1. | Protocolo dos Documentos da Oferta na CVM e na B3 | 12.06.2019 |
| 2. | Recebimento de exigências formuladas pela CVM | 11.07.2019 |
| 3. | Cumprimento de exigências e segundo protocolo dos documentos da Oferta na CVM | 18.07.2019 |
| 4. | Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar | 19.07.2019 |
| 5. | Início das apresentações a potenciais Investidores | 19.07.2019 |
| 6. | Início do Período de Reserva | 26.07.2019 |
| 7. | Protocolo de atendimento de vícios sanáveis na CVM | 01.08.2019 |
| 8. | Registro da Oferta na CVM | 15.08.2019 |
| 9. | Encerramento do Período de Reserva | 22.08.2019 |
| 10. | Data de Alocação do Fundo | 23.08.2019 |
| 11. | Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo e Início da Distribuição | 23.08.2019 |
| 12. | Data de divulgação da Alocação aos Participantes da Oferta e Divulgação do Comunicado de Resultado Final da Alocação | 23.08.2019 |
| 13. | Data da Liquidação da Oferta | 30.08.2019 |
| 14. | Divulgação do Anúncio de Encerramento | 06.02.2020 |

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

(2) A alocação das Cotas junto aos Investidores Não Institucionais será realizada utilizando-se o critério de rateio, caso a Oferta tenha excesso de demanda, conforme o disposto na seção “3. Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional” na página 33 e seguintes deste Prospecto Preliminar.

(3) O Período de Reserva compreende o entre a data de 26 de julho de 2019 e a data estimada de 22 de agosto de 2019 (inclusive), ou até a data na qual for atingido o montante total da Primeira Emissão, acrescido das Cotas do Lote Adicional, caso o Administrador e o Coordenador Líder decidam, de comum acordo e após ouvido o Gestor, por exercer a opção de distribuição das referidas Cotas.

Demonstrativo dos custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

| Custos para o Fundo | Montante (R\$) | % sobre o total da Oferta ⁽²⁾ |
|--|------------------------|--|
| Comissão de Coordenação e Estruturação | 1.000.000,00 | 1,00% |
| Comissão de Distribuição ⁽¹⁾ | 2.750.000,00 | 2,75% |
| Taxa de registro da Oferta na CVM | 300.000,00 | 0,30% |
| Publicação, Marketing, Prospecto e outras despesas | 120.000,00 | 0,12% |
| Taxa de Distribuição B3 | 64.300,00 | 0,0643% |
| Taxa de Análise B3 | R\$ 11.702,66 | 0,0117% |
| Taxa de Registro Anbima | R\$ 14.401,00 | 0,014% |
| Assessores Legais | R\$ 100.000,00 | 0,10% |
| Outras despesas | R\$ 30.000,00 | 0,03% |
| Total dos custos | R\$4.390.403,66 | 4,39% |

| Preço por Cota (R\$) | Custo por Cota (R\$) | % em relação ao valor unitário da Cota |
|----------------------|----------------------|--|
| 100,00 | R\$ 4,39 | 4,39% |

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

(2) Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais). Em caso de exercício das opções de distribuição do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando o Lote Adicional.

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

Outras informações

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

Administrador:

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Praia de Botafogo, 501, 6º andar, Botafogo

CEP 22250-040 - Rio de Janeiro - RJ

At.: Rodrigo Ferrari

Telefone: (11) 3383-2513

E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

Website: www.btgpactual.com

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: www.btgpactual.com/home/assetmanagement/ fundos-btg-pactual (neste website identificar na página e selecionar a opção "FOF INTEGRAL BREI", em seguida selecionar o documento do Fundo desejado dentre as opções elencadas).

Coordenador Líder:

ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar

CEP 22250-906 - Rio de Janeiro - RJ

At.: Douglas Paixão

Telefone: (21) 3797-8050

E-mail: ofertapublica@orama.com.br

Website: www.orama.com.br

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: www.orama.com.br/oferta-publica/fundo-imobiliario-integral-brei-fof.

Gestor:

BREI – BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 3º andar, Jardim Paulistano

CEP 01452-001 - São Paulo - SP

At.: Vitor Guimarães Bidetti

Telefone: (11) 3103-9999

E-mail: vitor.bidetti@brei.com.br

Website: www.brei.com.br

Comissão de Valores Mobiliários:

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

São Paulo
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares
Edifício Delta Plaza
CEP 01333-010 - São Paulo - SP
Tel.: (11) 2146-2000
www.cvm.gov.br

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

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão:

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

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: www.b3.com.br (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços” – “Renda Variável” – “Fundos de Investimento – Saiba Mais” – “FIIs listados” – Fundo de Investimento Imobiliário FOF Integral BREI e, então, localizar o documento requerido).

Declarações do Administrador

Nos termos do artigo 56, caput e §5º, da Instrução CVM 400, o Administrador, representado por seu diretor estatutário, Sr. Allan Hadid, declara que (i) este Prospecto Preliminar contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, bem como dos riscos inerentes e quaisquer outras informações relevantes para uma tomada de decisão fundamentada, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; e (ii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta perante a CVM e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

Declarações do Coordenador Líder

Nos termos do artigo 56, §5º da Instrução CVM 400, o Coordenador Líder, representado por seus diretores estatutários, declara que (i) agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações fornecidas pelo Fundo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e aquelas constantes do Estudo de Viabilidade que integram este Prospecto Preliminar e integrarão o Prospecto Definitivo, são suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) este Prospecto Preliminar contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, de suas atividades, de sua situação econômico-financeira, dos riscos inerentes, bem como todas as demais informações relevantes para uma tomada de decisão fundamentada, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes.

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

4. O MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

O MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O que é um Fundo Imobiliário?

Fundos de investimento imobiliário (FII) são veículos que permitem a comunhão de recursos de investidores para aplicação em ativos imobiliários. Sua renda provém de receitas com aluguel, arrendamento, alienação de imóveis e/ou recebíveis imobiliários. São fundos fechados com negociação em mercados secundários, como bolsa de valores, mercado de balcão ou negociações privadas, podendo ter duração ilimitada. Os FIIs são uma importante inovação, uma vez que criam uma ponte entre o mercado imobiliário e o mercado de capitais, trazendo liquidez, governança e uma robusta estrutura de investimentos para ativos que, em linhas gerais, possuem baixa liquidez e alta burocracia. Em vista disso, os FIIs possuem diversas vantagens em relação ao investimento direto em imóveis, não só pela gestão profissional e tratamento tributário, mas também em relação a liquidez, capacidade de fragmentação do ativo e pulverização dos riscos, entre outros.

Regulamentação e Fiscalização

Apesar de já existirem desde 1960 nos Estados Unidos, a regulamentação que possibilitou a criação dos fundos imobiliários no Brasil se deu apenas em 1993, com a lei 8.668. Em 2005 foi instituída a lei 11.196 que isenta a cobrança de IR na distribuição dos rendimentos dos FIIs para pessoas físicas, quando atendidas as determinações legais. A partir de então, a indústria passou por uma rápida expansão atraindo, principalmente, pessoas físicas para essa classe de ativos. Atualmente, pessoas físicas representam 68,2% dos investidores, passando de aproximadamente 10.000 investidores em 2010 para 317.214 em abril de 2019, segundo informações da B3. Assim, o mercado de FIIs vem se expandindo e se sofisticando, passando de 2,5 bilhões em 2005 para 97,5 bilhões atualmente em patrimônio líquido. No Brasil hoje existem 427 Fundos Imobiliários registrados na CVM, sendo 179 negociados na B3. Contudo, fundos imobiliários ainda representam apenas 2,17% da indústria total de fundos, a qual chegou a R\$ 4,5 trilhões em 2019.

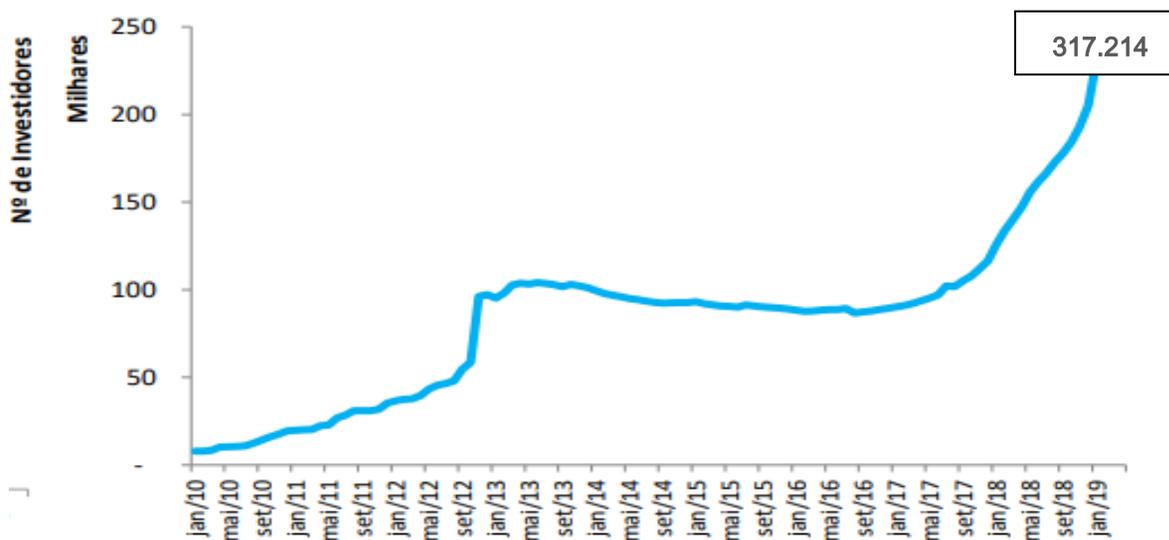


Gráfico 1: Evolução do número de investidores

Fonte: B3 Boletim Mensal FIIs (04/2019)

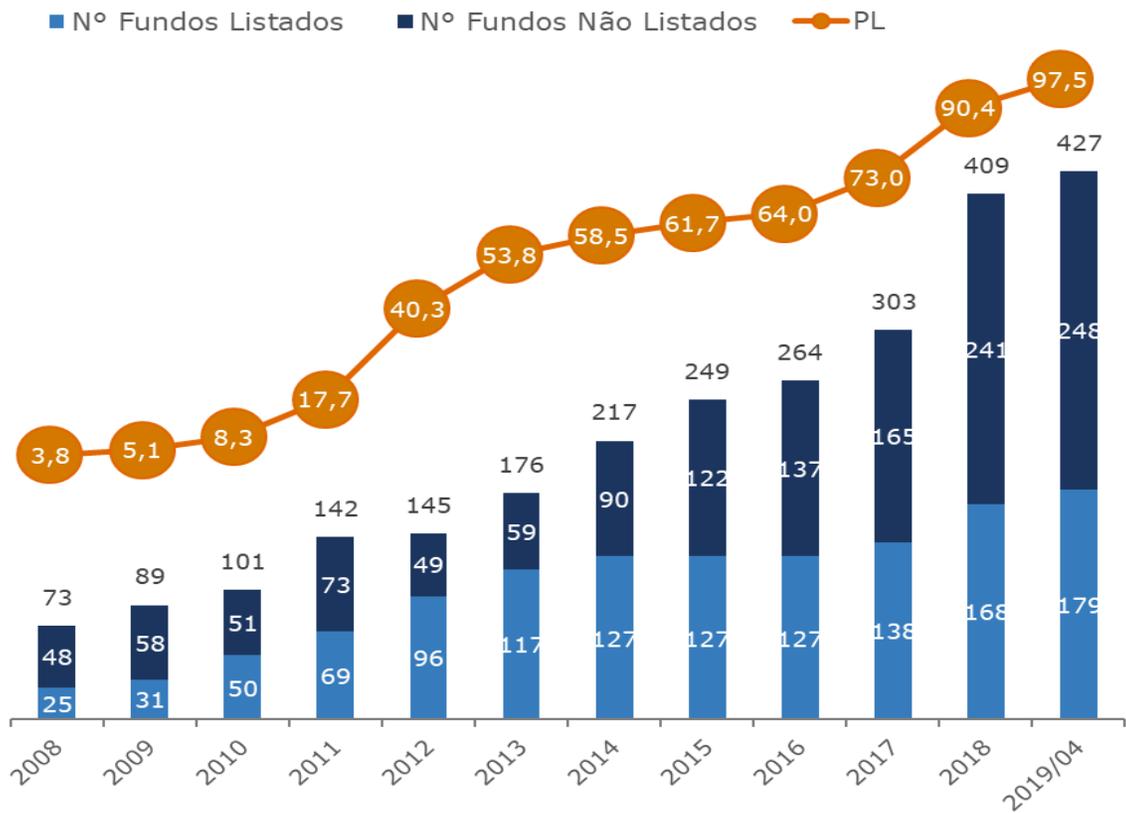


Gráfico 2: Evolução da Indústria

Fonte: B3 Boletim Mensal FIIs (04/2019)

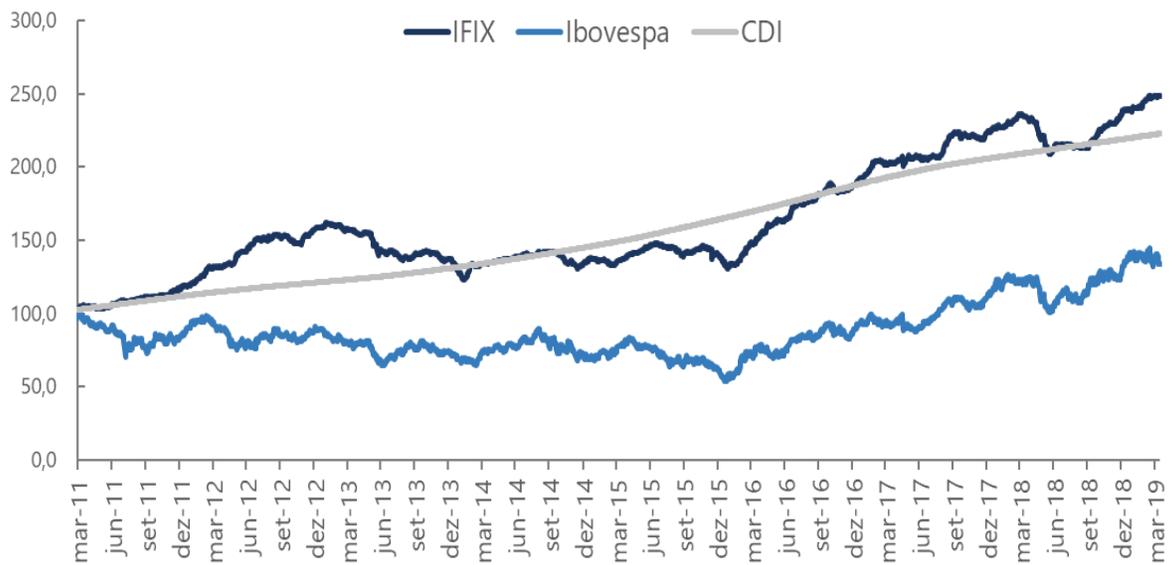


Gráfico 3: IFIX x CDI x Ibovespa (100 = jan/11)

Fonte: Quantum Axis Série histórica (04/2019)

Momento Macroeconômico

Em relação a ofertas públicas de Fundos Imobiliários houve uma retomada que se iniciou em 2017 após 3 anos de baixo volume e número de ofertas. Em 2018, o volume chegou a R\$ 11,2 bilhões em 40 ofertas, chegando assim a números próximos do momento de maior aquecimento da indústria, entre 2010 e 2013. A melhora da expectativa econômica, além de um represamento que aconteceu no momento de recessão da economia brasileira foram responsáveis pela expansão do volume e número de ofertas. Já em 2019, o ritmo de novas ofertas segue em linha ao ocorrido em 2018, no entanto, esse ritmo pode variar dependendo do andamento das reformas econômicas do governo, como a reforma da previdência, e a velocidade de recuperação da economia do país.

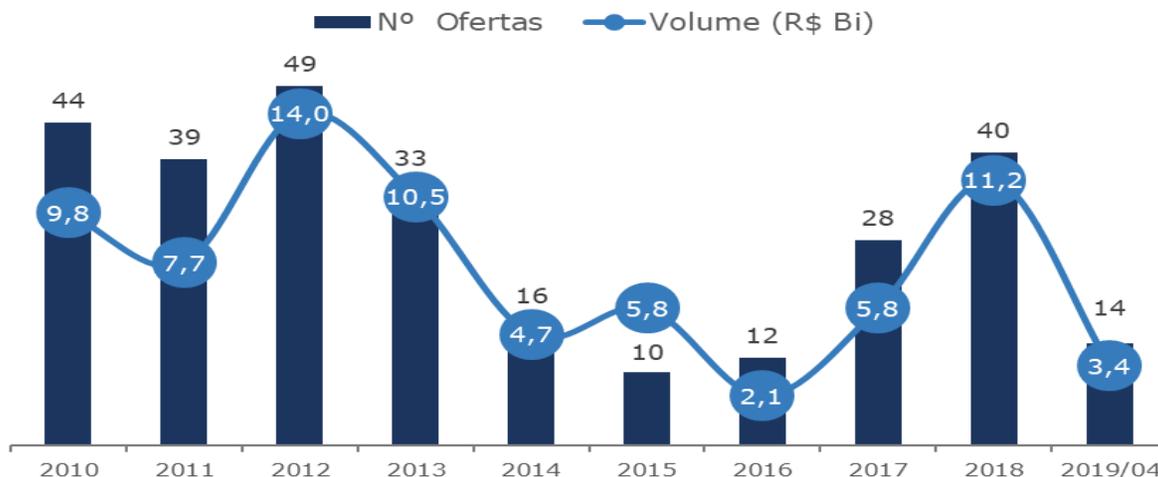


Gráfico 4: Evolução de Ofertas Públicas

Fonte: B3 Boletim Mensal FIIs (04/2019)

Liquidez

A liquidez, por sua vez, segue no mesmo estágio da indústria, isto é, ainda está em processo de maturação. Assim, em virtude do valor de mercado da indústria, ainda pequeno se comparado a outras classes de ativos, a liquidez também segue esse processo de crescimento conforme a indústria amadurece e se expande. A tendência, portanto, é de gradativa expansão dessa liquidez, como pode-se notar no gráfico abaixo, na medida em que cresce o número de investidores e em que novos fundos são constituídos. Atualmente, a liquidez dos fundos imobiliários atingiu o maior patamar da sua história, chegando a uma média diária de negociação de R\$ 67 milhões em abril/2019.

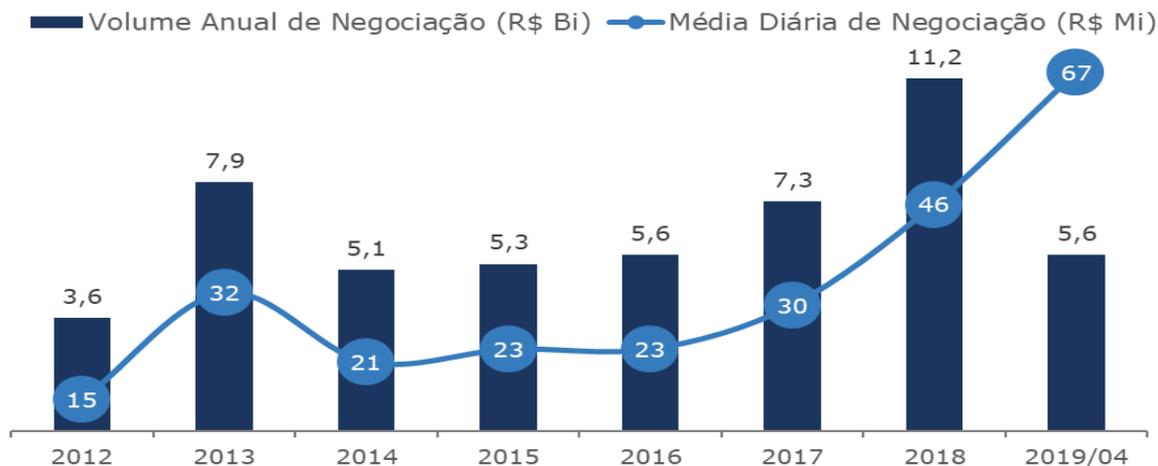


Gráfico 5: Volume Negociado Anual e Média Diária de Negociação

Fonte: B3 Boletim Mensal FIIs (04/2019)

Atualmente, os FIIs alocam seus recursos principalmente em ativos corporativos, com maior relevância na cidade de São Paulo, seguido de fundos diversificados, shoppings centers, fundos de papéis e logísticos, respectivamente.

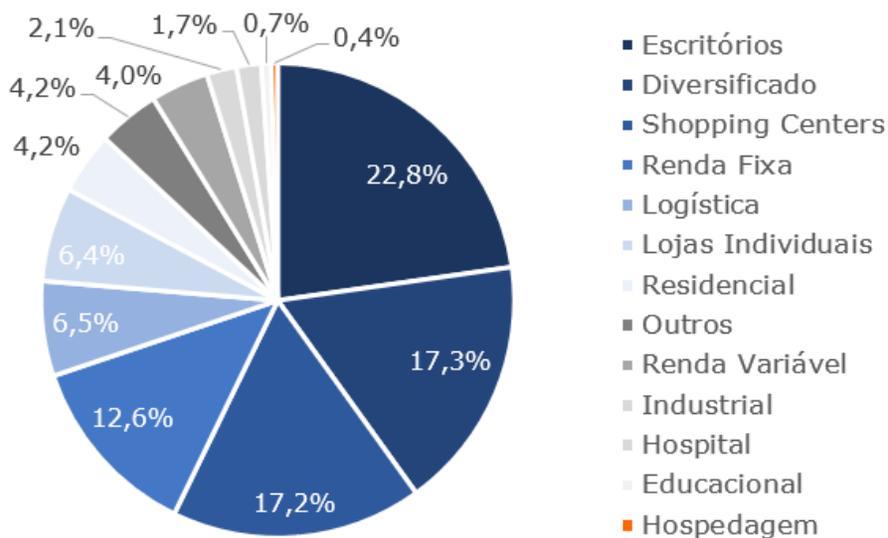


Gráfico 6: Quebra por Tipo de Ativo por Volume de Mercado (%)

Fonte: B3 Relatório Anual (2018)

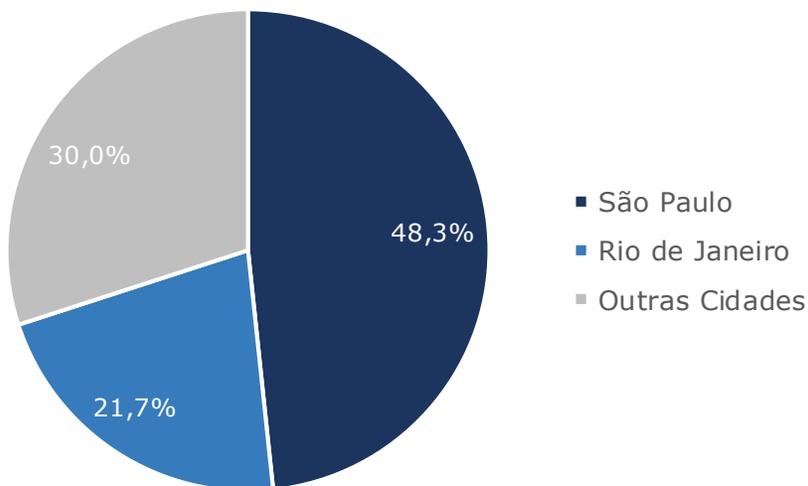


Gráfico 7: Escritório Corporativo: Quebra por Localização de Ativo por Área Bruta Locável (m²)

Fonte: Quantum Axis Série histórica (03/2019)

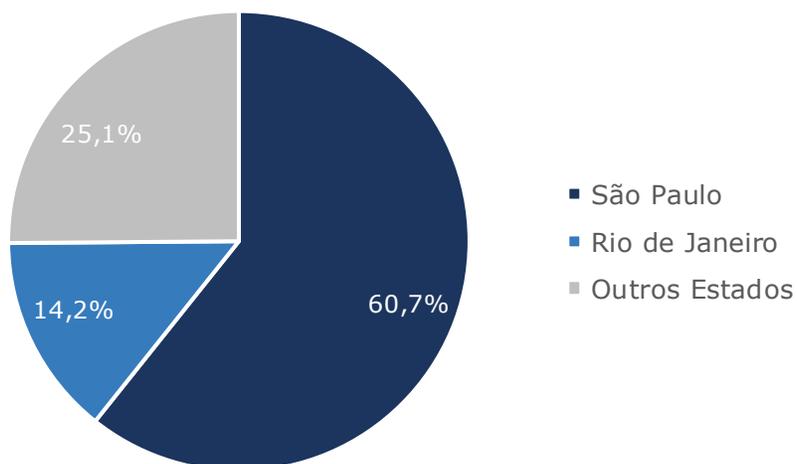


Gráfico 8: Shoppings: Quebra por Localização de Ativo por Área Bruta Locável (m²)

Fonte: Quantum Axis Série histórica (03/2019)

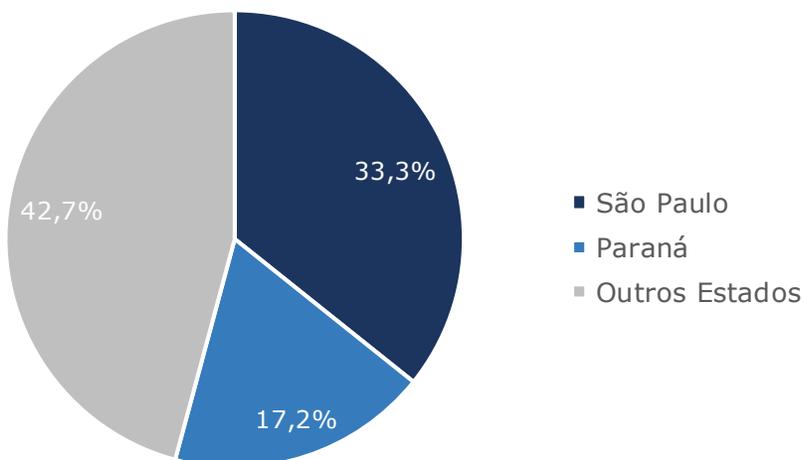


Gráfico 9: Logístico e Industrial: Quebra por Localização de Ativo por Área Bruta Locável (m²)

Fonte: Quantum Axis Série histórica (03/2019)

Perspectivas de Mercado

Após uma das piores crises da história do Brasil, a economia tem demonstrado sinais de recuperação, apesar do ritmo moderado. Após a aprovação de reformas importantes no governo Temer, como o teto de gastos, a reforma trabalhista e a reforma da TJLP, os níveis de confiança voltaram a subir e, após dois anos de recessão, a economia voltou a crescer em 2018. Além disso, depois da inflação bater dois dígitos em 2015 e ficar acima da meta em 2016, os preços voltaram a se estabilizar e ficar dentro da meta do Banco Central. Isso possibilitou o COPOM manter a taxa de juros (SELIC) no nível mais baixo da história, 6,5% ao ano. No entanto, a continuidade da recuperação econômica e a manutenção da estabilidade de preços e juros depende, em larga escala, da aprovação de novas reformas econômicas a fim de reverter a trajetória da dívida pública e destravar a economia brasileira, com destaque para a reforma da previdência, principal desafio do novo governo.

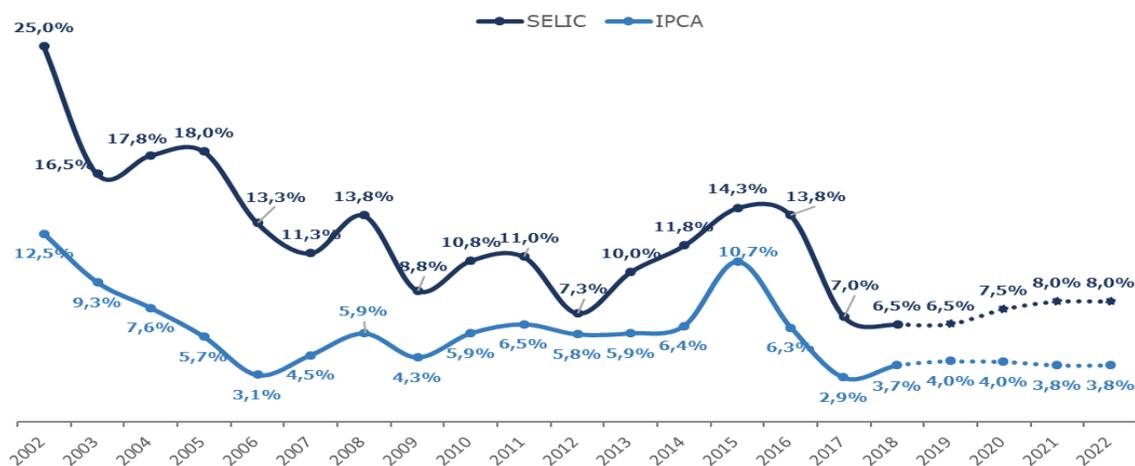


Gráfico 10: IPCA x Selic

Fonte: Banco Central, Boletim Focus (04/2019)



Gráfico 11: Índice de Confiança do Consumidor

Fonte: FecomercioSP Índices Mensais (03/2019)

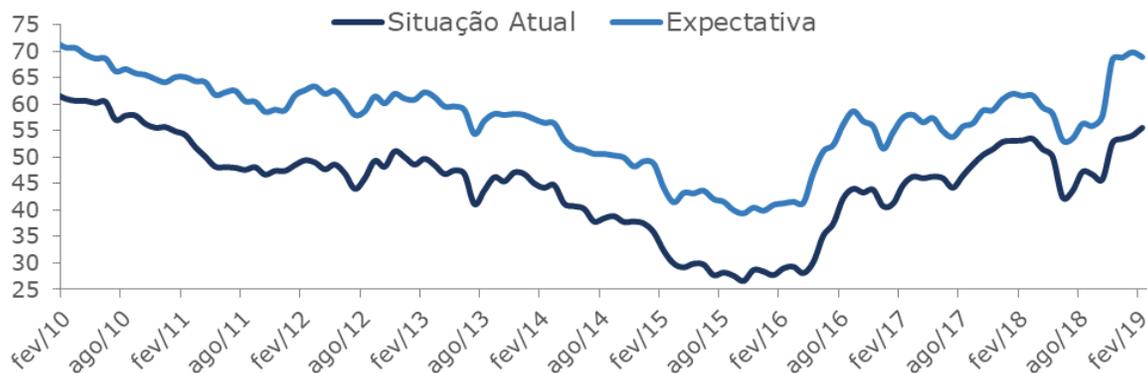


Gráfico 12: Índice de Confiança do Empresário

Fonte: CNI Índices Mensais (03/2019)

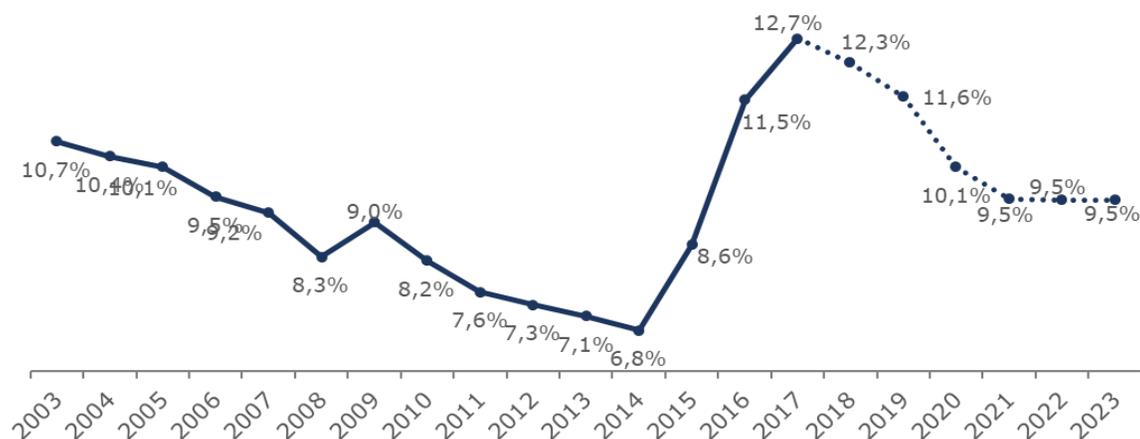


Gráfico 13: Taxa de Desemprego

Fonte: CAGED, MCM Relatório Mensal (04/2019)

Mercado Imobiliário – São Paulo

Em relação ao mercado imobiliário, este foi duramente impactado pela crise, devido principalmente ao arrefecimento da demanda e sobre oferta em diversos segmentos do setor. Em vista do longo ciclo econômico no processo de construção, houve um descasamento de oferta e demanda, em que a demanda se reduziu de maneira importante, devido ao aumento do desemprego e queda da renda e da confiança durante um momento de forte atividade na construção civil. A consequência foi uma considerável queda de preços em diversos segmentos, como residencial, corporativo e logístico, além da redução de novos projetos previstos. Contudo, o mercado imobiliário também vai dando sinais de recuperação, com vendas de imóveis voltando a crescer, preços se estabilizando e novos projetos sendo desenvolvidos. Com a expectativa da queda do desemprego e aumento da renda, além da redução de novos empreendimentos nos últimos anos, espera-se que a demanda se ajuste a oferta conferindo uma pressão positiva de preços, viabilizando novos empreendimentos.

Portanto, a perspectiva para o mercado imobiliário é positiva, os preços ainda estão represados, abrindo uma janela de oportunidade, além dos indicadores sugerirem que o momento atual é o vale do ciclo imobiliário e, caso a agenda econômica do governo avance de maneira satisfatória, o mercado deve entrar em um ciclo positivo nos próximos anos.

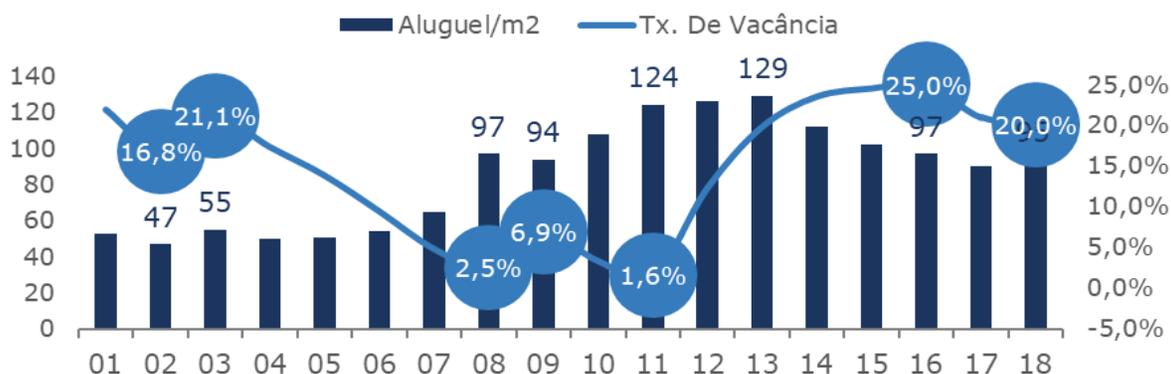


Gráfico 14: Panorama do mercado corporativo de São Paulo

Fonte: Colliers Relatório 4º Trimestre (2018)

Mercado Imobiliário Corporativo em 2018

No segmento de lajes corporativas, o nível de vacância chegou a 25% em 2016 em São Paulo, a taxa mais alta dos últimos 15 anos, enquanto no RJ chegou a 38% em 2017. Os dois principais mercados corporativos do Brasil sofrem desde então com excesso de oferta. O mercado de lajes corporativas depende, entre outros fatores, da atividade econômica e a demanda das empresas por novas áreas para sustentar suas expansões. Entretanto, o que se viu no período a partir do início da recessão foram empresas demitindo e reduzindo a necessidade de novas áreas, isso somado a forte atividade na construção civil nessas regiões implicou em uma sobre oferta que afetou negativamente os preços dos ativos. O Rio de Janeiro ainda sofre com alta dependência da cidade ao setor de Óleo e Gás, ao alto número de repartições públicas na cidade e a grave crise fiscal que vive o município e o estado. Em vista disso, a retomada do mercado imobiliário no Rio de Janeiro se mostra mais lenta que São Paulo. Atualmente, São Paulo possui uma taxa de vacância em 19%, enquanto o Rio de Janeiro está em 34%. Mesmo com a redução de novos projetos nos últimos anos, a absorção bruta ainda não é suficiente para reduzir de maneira importante a vacância. Por outro lado, São Paulo tem uma economia muito mais dinâmica e diversificada que a do Rio de Janeiro, por isso, a expectativa é que a retomada do mercado comece e seja sustentada pela cidade de São Paulo. Conforme a economia se recupera, espera-se que a absorção bruta cresça com expansões e surgimento de novas empresas, somado ao baixo volume de novos projetos lançados nos últimos anos, aos poucos a vacância deve se reduzir, afetando positivamente os preços.

Os condomínios logísticos, assim como lajes corporativas, também possuem alta dependência a atividade econômica, com a diferença que o ciclo de desenvolvimento é geralmente menor para condomínios logísticos que para edifícios comerciais, isto é, o prazo desde a compra do terreno, aprovações, até a entrega é muito menor nesse segmento. Isso indica menor suscetibilidade a choques de demanda, uma vez que a oferta pode acompanhar de maneira mais eficiente a procura. Contudo, os indicadores de vacância, que chegou a 20% no Brasil em 2018, também sugerem uma alta sobre oferta no segmento. Isso se deu devido à crise que o país atravessou recentemente, principalmente na indústria e varejo, elevando o desemprego, reduzindo o consumo e fazendo diversas fábricas fecharem. O resultado é uma alta capacidade ociosa da indústria, que hoje está em 30,8%, e queda nos investimentos. Esse fenômeno também causou queda nos preços de aluguéis, os quais vem caindo no Brasil desde 2014. A expectativa, no entanto, é de reversão dessa tendência. Com a retomada da economia e dos investimentos, a vacância deve ser reduzida, uma vez que a alta capacidade ociosa da indústria e o hiato do produto negativo indicam um crescimento sustentável nos próximos anos com baixa pressão inflacionária, principalmente se as reformas econômicas do governo avançarem.

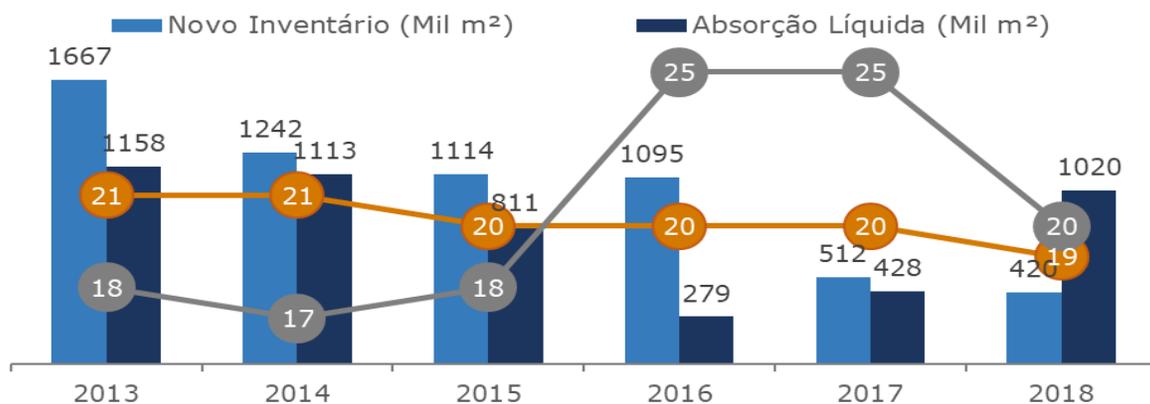


Gráfico 15: Dados do Mercado Logístico no Brasil

Fonte: Colliers Relatório 4º Trimestre (2018)

Já os shoppings possuem uma dinâmica diferente das classes de ativos supracitadas. Possuem uma maior pulverização de inquilinos, diferente dos condomínios logísticos, que geralmente são monousuários, e lajes corporativas, que possuem uma concentração maior comparativamente aos shoppings. Além disso, shoppings dependem da demografia da região em que se encontram, principalmente em relação a poder aquisitivo, potencial de consumo e crescimento demográfico. Também dependem de fatores qualitativos, como opções de lazer e alimentação, mix de lojas, atrativos, entre outros. Assim como os outros segmentos citados, os shoppings também sofreram na crise, com restrições ao crédito e alto nível de endividamento da população, além da queda do emprego e da renda, que resultaram em uma queda abrupta do consumo. Isso afetou a receita dos shoppings, uma vez que parte dela é atrelada às vendas, e resultou em um aumento do custo de ocupação para os inquilinos, o que aumenta o risco de inadimplência e vacância. Contudo, os shoppings, quando bem posicionados, apresentam uma maior resiliência que os demais ativos citados, pela maior pulverização de inquilinos e pelo fato de parte do risco ser absorvida por estes, via aumento do custo de ocupação.

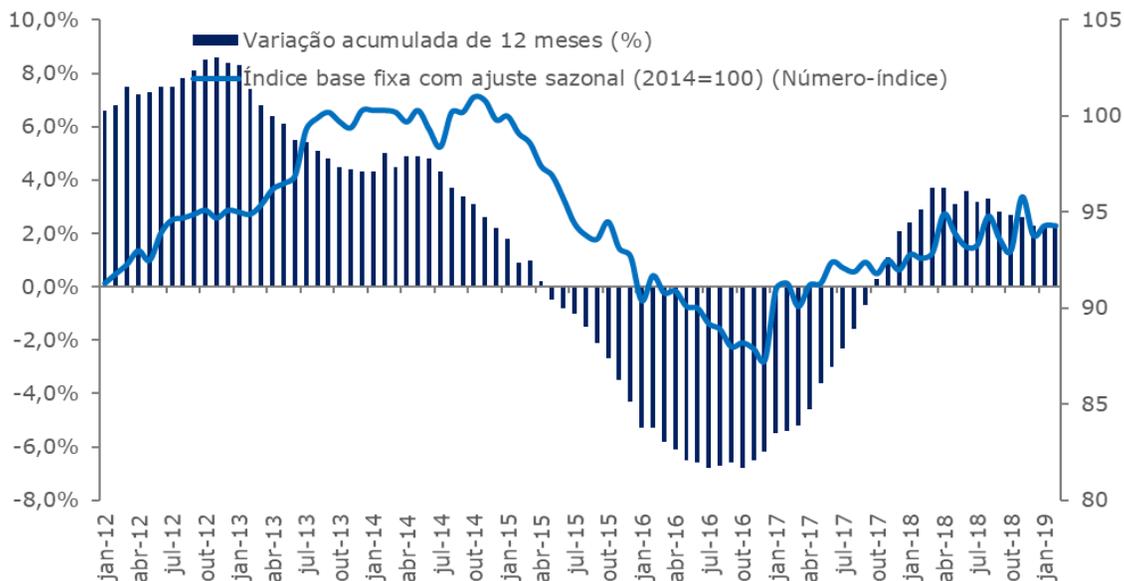


Gráfico 16: Volume de Vendas Real com Ajuste Sazonal

Fonte: IBGE Pesquisa Mensal do Comércio (03/2019)

Os Fundos Imobiliários (FIIs), por sua vez, também foram afetados de maneira importante pela crise, assim como os ativos que os lastreiam, mas já estão em recuperação desde 2017. O retorno total dos FIIs é inversamente correlacionado a taxa de juros, por isso, quando a SELIC chegou a 14,25% em 2016, os FIIs sofreram com a concorrência de ativos de renda fixa, o que somado a má performance dos ativos imobiliários que lastreiam esses fundos, fizeram a indústria de FIIs ser fortemente impactada, causando queda de preços e distorções no mercado secundário. Entretanto, com a SELIC no nível mais baixo da história, o efeito contrário se observa, sendo que nos últimos 2 anos um grande número de investidores voltou a investir em FIIs, o que fez essa classe de ativos ter uma performance positiva. Com a melhora do mercado imobiliário e a volta dos investidores ao segmento, espera-se que FIIs continuem apresentando resultados positivos no médio prazo.

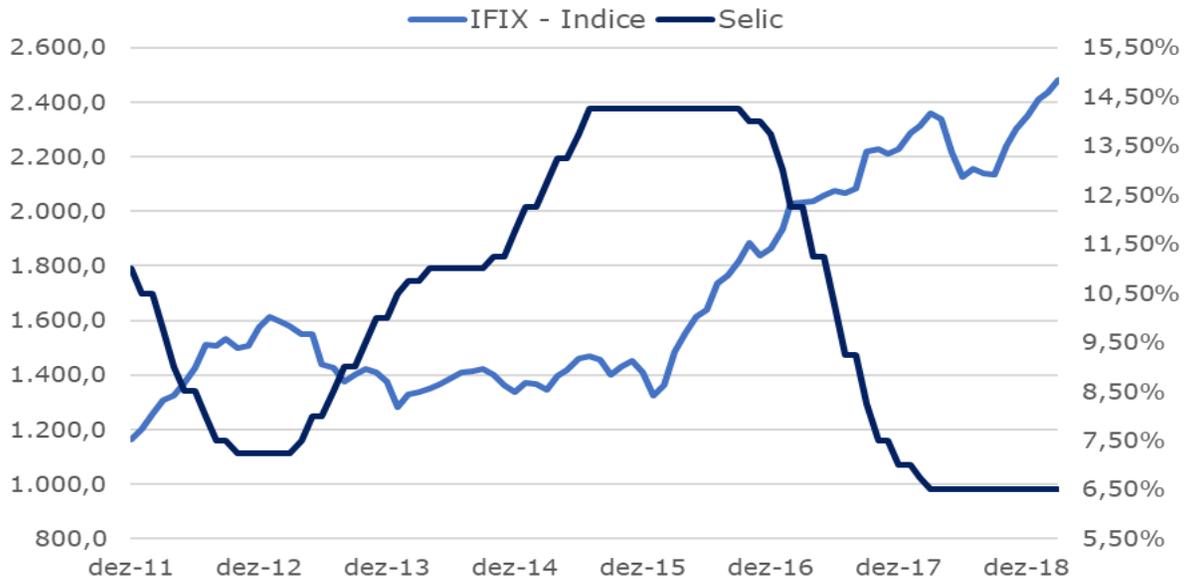


Gráfico 17: IFIX (Índice) x Selic

Fonte: Quantum Axis Série histórica (03/2019)

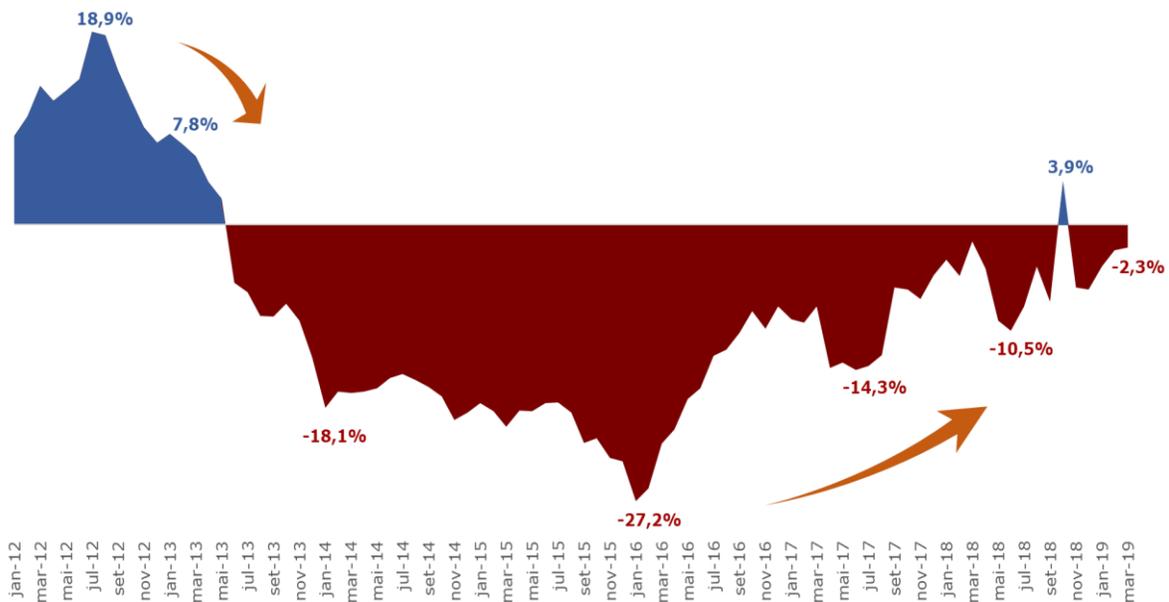


Gráfico 18: Market Cap/Patrimônio Líquido dos FIIs

Fonte: Quantum Axis Série histórica (03/2019)

A correlação negativa entre IFIX e SELIC pode ser explicada sob diferentes óticas. Primeiramente, o retorno de todo ativo pode ser dividido entre retorno livre de risco (no Brasil, considera-se a taxa SELIC) e prêmio pelo risco de mercado. Ao elevar a SELIC, o Banco Central eleva o custo de oportunidade em toda a economia, portanto, ao manter estável o prêmio pelo risco de mercado, o retorno exigido de investidores imobiliários se eleva, o que é refletido na taxa de capitalização (cap rate). Ao elevar o cap rate, mantendo estável os aluguéis, o resultado é um impacto negativo no valor do ativo. Em segundo lugar, ao elevar a SELIC, o banco central eleva o custo de capital para alavancagem, tanto para construção, quanto para aquisição pelo comprador final. O custo de alavancagem, portanto, eleva também o custo de aquisição do ativo e reduz a demanda, impactando negativamente o mercado. Por fim, ao elevar a SELIC, ativos de renda fixa com menor risco se tornam mais rentáveis, incentivando investidores a retirar seus recursos de renda variável e alocá-los em renda fixa, o que reduz a demanda por esse tipo de ativo, consequentemente desvalorizando-os no mercado secundário. Contudo, com a SELIC no menor patamar histórico e a expectativa de manutenção da taxa em níveis baixos, espera-se que o efeito contrário ocorra e o mercado imobiliário seja beneficiado no curto e médio prazo.

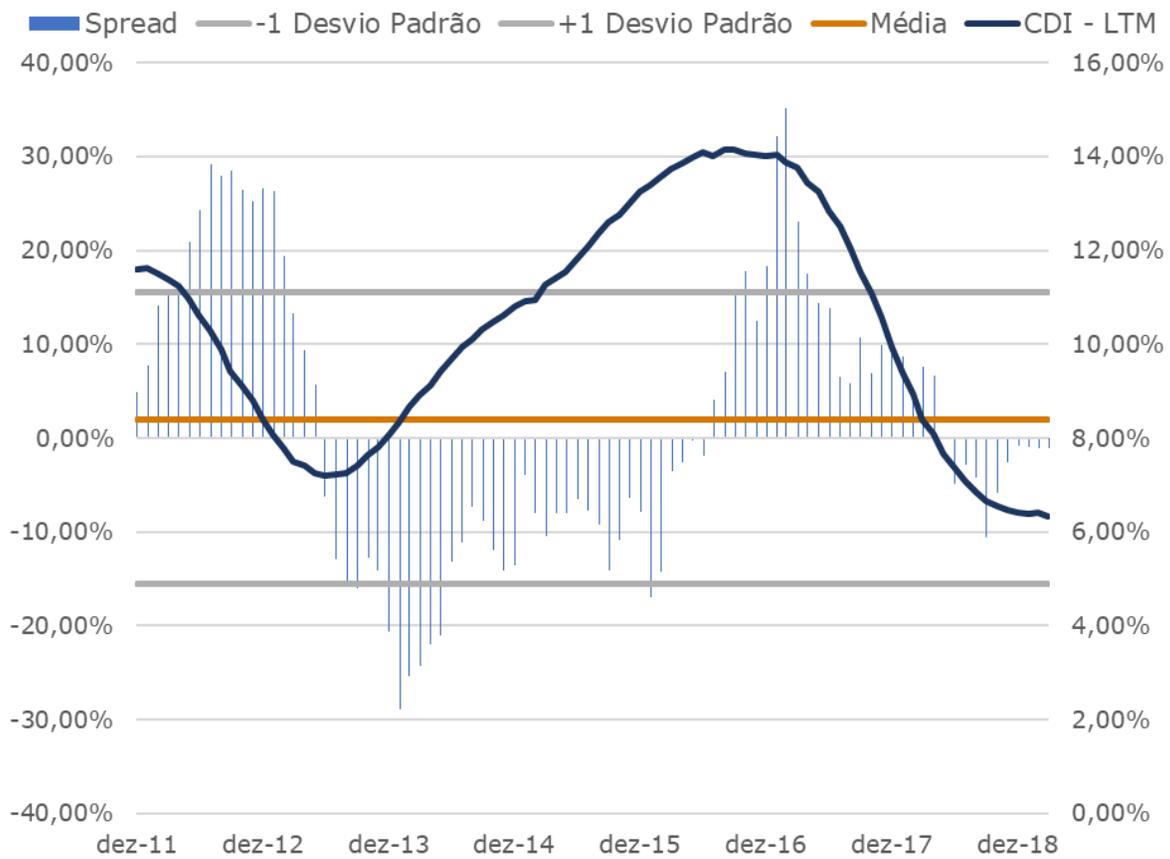


Gráfico 19: Spread (Retorno IFIX LTM – CDI Retorno LTM) x CDI (Retorno LTM)

Fonte: Quantum Axis Série histórica (03/2019)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FOF INTEGRAL BREI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FOF INTEGRAL BREI

A maioria das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Preliminar, em sua forma consolidada, na forma do “Anexo II” (página 117). Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

Base Legal

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FOF INTEGRAL BREI, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM 472.

Público Alvo

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

Objeto

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

- I. preponderantemente em cotas de outros fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação nos mercados organizados administrados pela B3 (“FII”);
- II. Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”);
- II. letras hipotecárias;
- III. letras de crédito imobiliário; e
- IV. letras imobiliárias garantidas.

Os Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições: (i) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade; (ii) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

O investimento do Fundo em cotas de FII deverá representar, no mínimo, 70% (setenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

Observado o percentual estabelecido, no parágrafo acima, para os Ativos Alvo em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por modalidade, nos termos do §6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do Fundo, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Alvo.

Não obstante o disposto acima, deverá ser observado o limite de investimento por emissor previsto na Instrução CVM 555, nos termos do §5º do artigo 45 da Instrução CVM 472. Adicionalmente, o Administrador deverá cumprir as regras de enquadramento e desenquadramento previstas na Instrução CVM 555, sendo que, em caso de não ser possível o reenquadramento da carteira dentro dos prazos previstos na regulamentação aplicável, será convocada uma assembleia geral extraordinária de cotistas para deliberar sobre liquidação do Fundo.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas em Aplicações Financeiras, conforme o disposto na Política de Investimento definida na seção respectiva abaixo (página 69).

Os investimentos e desinvestimentos do Fundo em Ativos Alvo e em Aplicações Financeiras serão realizados diretamente pelo Gestor, nos termos do Regulamento.

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

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

Excepcionalmente, e sem prejuízo da presente política de investimentos, o Fundo poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência de liquidação dos Ativos Alvo.

Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Administração, escrituração, controladoria e custódia

O Fundo é administrado pelo BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 6º andar, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006.

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

Os poderes acima referidos serão outorgados ao Administrador pelos Cotistas, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo Cotista no Boletim de Subscrição e no termo de adesão ao Regulamento, ou ainda, por todo Cotista que adquirir Cotas no mercado secundário.

O Administrador deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

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

O Administrador será, nos termos e condições previstas na 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, no Regulamento, ou ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

Sem prejuízo do disposto nos parágrafos anteriores, as operações e atos relacionados à seleção, aquisição e alienação dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras serão realizados, praticados e/ou exercidos pelo Gestor, em nome do Fundo.

Para tanto, nos termos do Regulamento e do Contrato de Gestão, o Administrador outorga ao Gestor poderes para que este pratique as atividades descritas no parágrafo acima, bem como aquelas inerentes às suas atividades na qualidade de gestor do Fundo, podendo o Gestor, adquirir e alienar livremente os Ativos Alvo e Aplicações Financeiras pertencentes ao Fundo, comparecer em assembleias gerais ou especiais dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras, além de firmar os documentos que se fizerem necessários para a celebração dos atos e operações do Fundo relacionadas à aquisição ou alienação dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento e as decisões tomadas em assembleia geral.

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

- (i) Instituição responsável pela distribuição de Cotas;
- (ii) Empresa especializada para administrar locações, venda, exploração de empreendimentos imobiliários, que eventualmente venham a integrar o 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, na hipótese mencionada no inciso V do Artigo 3º do Regulamento;
- (iii) Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; e
- (iv) Formador de mercado para as cotas do Fundo.

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

O Administrador poderá, a qualquer momento, contratar formador de mercado para as cotas do Fundo, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto no Artigo 12 do Regulamento.

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

- (i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- (iii) escrituração de Cotas;
- (iv) custódia de ativos financeiros;
- (v) auditoria independente; e
- (vi) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

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

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

- (i) Observar a política de investimento prevista no Regulamento;
- (ii) Realizar todos os procedimentos de controladoria dos Ativos Alvo (controle e processamento dos ativos integrantes da carteira do Fundo) e de passivo (escrituração de Cotas do Fundo);
- (iii) Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo do Administrador; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- (iv) Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas; b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais de Cotistas; 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, dos profissionais ou empresas contratadas conforme Artigo 10, §6º e Artigo 11 do Regulamento;
- (v) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (vi) Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (vii) Agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- (viii) Administrar os recursos do Fundo de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- (ix) Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (x) Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (xi) Dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e no Regulamento;
- (xii) Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou a suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do Fundo;
- (xiii) Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;
- (xiv) Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

- (xv) Observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- (xvi) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso;
- (xvii) No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso IV pelo prazo previsto na regulamentação aplicável;
- (xviii) Realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, observadas as limitações impostas pelo Regulamento;
- (xix) Exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- (xx) Abrir e movimentar contas bancárias;
- (xxi) Adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo;
- (xxii) Transigir;
- (xxiii) Representar o Fundo em juízo e fora dele;
- (xxiv) Solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do Fundo; e
- (xxv) Deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições ora estabelecidos e as diretrizes do Gestor.

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

O serviço de escrituração das Cotas será realizado pelo Administrador. A remuneração pelos serviços de escrituração está incluída na Taxa de Administração.

O serviço de custódia das Cotas será igualmente prestado pelo Administrador, o qual se encontra devidamente habilitado para tanto pela CVM, na forma da regulamentação aplicável.

À parte do Administrador e do Gestor, cuja eventual substituição dependerá de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral dos Cotistas, os demais prestadores de serviços do Fundo serão contratados diretamente pelo Administrador.

Gestor

O Fundo, consoante o disposto no Regulamento e na Instrução CVM 472, contratará os serviços do Gestor, ao qual competirá realizar a gestão da carteira do Fundo dispondo de poderes discricionários para a tomada de decisão de investimentos, sempre observando e cumprindo as disposições estabelecidas no Contrato de Gestão, no Regulamento, na regulamentação aplicável, incluindo normativos da CVM, bem como no Código de Regulação e Melhores Práticas ANBIMA para os Fundos de Investimento (“Código ANBIMA”).

O Gestor possui poderes para realizar operações em nome do Fundo, quais sejam (i) selecionar, negociar, adquirir, contratar e alienar os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras, bem como firmar todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação e contratação dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras, qualquer que seja a sua natureza, representando o Fundo, para todos os fins de direito; e (ii) exercer o direito

de voto decorrente dos ativos detidos pelo Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto em sua política de exercício de direito de voto em assembleias (“Política de Voto”).

Os ativos que integram o patrimônio líquido do Fundo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a política de investimentos prevista no Regulamento e a regulamentação em vigor, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou o Gestor e suas Pessoas Ligadas, na forma definida na Instrução CVM 472.

Compete, ainda, ao Gestor:

- (i) prestar ao Administrador as informações necessárias para a administração do Fundo na forma, prazos e de acordo com os procedimentos previstos no Contrato de Gestão, no Regulamento e na legislação em vigor;
- (ii) classificar o Fundo, de acordo com as classes, categorias e subcategorias definidas pela ANBIMA, assegurando que a classificação atribuída ao Fundo, quando de seu registro pelo Administrador junto à ANBIMA, tenha consistência entre a descrição do tipo divulgado pela ANBIMA e o objetivo, política de investimento e riscos descritos no Regulamento e demais documentos do Fundo;
- (iii) fornecer ao Administrador, sempre que solicitado pelo Administrador, informações, pesquisas, análises e estudos que tenham fundamentado as decisões/estratégias de investimento e/ou desinvestimento adotadas para o Fundo, bem como a documentação que suficientemente evidencie, comprove e justifique as referidas decisões/estratégias, colaborando no esclarecimento de qualquer dúvida que se possa ter com relação às operações realizadas pelo Fundo;
- (iv) manter registros apropriados a respeito das decisões/estratégias de investimento e/ou desinvestimento adotadas para o Fundo, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados da efetiva realização destas, bem como fornecê-los ao Administrador sempre que por este solicitado;
- (v) informar imediatamente ao Administrador, sempre que tomar conhecimento, acerca de quaisquer processos administrativos, judiciais, arbitrais ou autodisciplinares envolvendo o Fundo, devendo encaminhar, semestralmente, ao Administrador relatório processual emitido pelo escritório responsável pela causa, contendo todas as informações relevantes, bem como encaminhar prontamente ao Administrador todas as informações e atualizações acerca dos referidos processos a que venha a ter conhecimento e/ou acesso;
- (vi) remeter ao Administrador, em tempo hábil para o atendimento de notificações, avisos, autos de infração, multas ou qualquer outra penalidade aplicada pelas autoridades fiscalizadoras, decorrentes das atividades desenvolvidas pelo Administrador, para que este assuma a defesa nesses procedimentos ou, se não for possível, forneça os subsídios necessários para que o Gestor defenda os interesses do Fundo;
- (vii) disponibilizar anualmente ao Administrador, ou sempre que solicitado, lista com toda sua estrutura societária, incluindo as sociedades nas quais o Gestor tenha influência significativa, nos termos da legislação aplicável. Qualquer alteração deverá ser informada pelo Gestor ao Administrador no prazo de 5 (cinco) dias úteis;
- (viii) adotar e manter procedimentos internos para monitorar e prevenir a ocorrência de situações de conflito de interesses, obrigando-se a informar previamente ao Administrador acerca de qualquer operação pretendida no âmbito da carteira do Fundo que razoavelmente tenha condições de saber poder vir a gerar uma situação de conflito de interesses, potencial ou efetivo, com o Fundo e/ou seus cotistas (“Cotistas”);
- (ix) adotar e manter procedimentos internos para identificar e monitorar as operações realizadas pelo Fundo com partes relacionadas, devendo informar previamente ao Administrador a intenção de realizar tais operações;

- (x) caso o Gestor venha a prestar os serviços de gestão para mais de um fundo de investimento que admita em sua política de investimentos ativos da mesma natureza dos ativos do Fundo, adotar e manter política de alocação/rateio de ordens para todas as operações realizadas pelo Fundo, fornecendo ao Administrador, sempre que solicitado por este, em até 1 (um) dia útil, evidências sobre a correta divisão dos ativos financeiros entre o Fundo e o demais fundos de investimento por ele geridos que se enquadrem na situação aqui descrita;
- (xi) adotar e manter política de gestão de riscos que permita o monitoramento, a mensuração e o ajuste permanentes dos riscos inerentes a carteira do Fundo, nos termos da regulamentação em vigor;
- (xii) adotar políticas, procedimentos e controles internos necessários para que a liquidez da carteira do Fundo seja compatível com: (i) a composição da carteira do Fundo; e (ii) o cumprimento das obrigações do Fundo;
- (xiii) elaborar e manter manual de liquidez devidamente atualizado junto à ANBIMA;
- (xiv) encaminhar ao Administrador, nos 5 (cinco) dias úteis subsequentes à respectiva assinatura, cópia de cada documento que firmar em nome do Fundo, sem prejuízo do envio, nas formas e horários estabelecidos neste Contrato ou na regulamentação aplicável, de informações adicionais que lhe permitam o correto cumprimento de suas obrigações legais e regulamentares para com o Fundo;
- (xv) manter registro atualizado e em perfeita ordem, passível de comprovação e de verificação a qualquer tempo pelo Administrador, órgãos reguladores e/ou autorreguladores, das receitas e/ou reembolsos a título de devoluções, bem como de rebates de taxas de corretagem, originários das operações realizadas pelo Fundo;
- (xvi) realizar a alocação nos ativos integrantes da carteira do Fundo por intermédio de instituições autorizadas, conforme lista a ser estabelecida pelo Administrador, devendo encaminhar as notas de corretagem e de compra / venda de títulos e valores mobiliários, e outros ativos que eventualmente receber, para guarda no Administrador, o qual poderá repassá-las ao Custodiante;
- (xvii) realizar as operações do Fundo a preço justo, fornecendo ao Administrador, sempre que solicitado, justificativas quanto ao racional de preço adotado, bem como as evidências cabíveis;
- (xviii) manter políticas e procedimentos internos para seleção, contratação e monitoramento dos intermediários e demais prestadores de serviços que venham a ser contratados pelo Gestor com o intuito de realizar operações relacionadas à atividade de gestão da carteira do Fundo;
- (xix) registrar junto à ANBIMA sua Política de Voto, mantendo a mesma devidamente atualizada, cabendo ainda, ao Gestor, informar ao Administrador, até o 2º (segundo) dia útil de cada mês (referente ao mês anterior), com relação às assembleias dos ativos financeiros detidos pelo Fundo: (i) resumo do teor dos votos proferidos; (ii) justificativa sumária dos votos proferidos; ou (iii) razões sumárias para a sua abstenção ou não comparecimento;
- (xx) ainda em relação à Política de Voto, monitorar e controlar as convocações das assembleias gerais dos emissores dos ativos integrantes das carteiras dos Fundo, cadastrando, sempre que possível, o seu endereço para recebimento das mesmas;
- (xxi) fornecer as informações razoavelmente solicitadas pelo Administrador para fins do exercício do dever de fiscalizar estabelecido na regulamentação em vigor;
- (xxii) assegurar previamente a cada operação de movimentação de ativos que os mesmos não se encontram bloqueados em margem, adotando, sempre que for o caso, com as cautelas necessárias, todas as providências para o seu tempestivo desbloqueio, sob pena de não serem liquidadas as referidas operações;

(xxiii) comunicar imediatamente o Administrador sobre todas as informações, análises, fatos e eventos não sujeitos a obrigação de confidencialidade de que tome conhecimento que possam vir a ocasionar provisões ou prejuízos ou que possam impactar o apreamento dos ativos da carteira do Fundo;

(xxiv) repassar aos distribuidores contratados pelo Fundo qualquer comunicado de alteração do Regulamento, nos termos da legislação aplicável;

(xxv) reunir-se com o Administrador e com o representante dos cotistas, quando for instado a prestar quaisquer esclarecimentos sobre as decisões/estratégias de investimento e/ou desinvestimento adotadas para o Fundo;

(xxvi) enviar ao Administrador e/ou diretamente ao auditor independente do Fundo, quaisquer documentos solicitados por este e referentes aos ativos integrantes da carteira do Fundo, de forma a permitir o cumprimento dos prazos regulatórios de envio das demonstrações financeiras do Fundo; e

(xxvii) comparecer a todas as Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias do Fundo.

Substituição do Administrador e/ou do Gestor

O Administrador e/ou o Gestor serão substituídos nos casos de suas respectivas destituições pela Assembleia Geral de Cotistas, renúncias e, no caso do Administrador, de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, falência, recuperação judicial, liquidação extrajudicial ou insolvência, conforme o caso.

Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM do Administrador e/ou do Gestor, ficará o Administrador obrigado a:

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

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

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

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

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

Em qualquer caso de substituição do Gestor, caberá ao Administrador praticar todos os atos necessários à gestão regular do Fundo, até ser precedida a nomeação de novo o Gestor, ou a liquidação do Fundo.

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

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

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

Vedações ao Administrador

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

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (iv) aplicar no exterior os recursos captados no País;
- (v) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (vi) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (vii) realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou o Gestor; 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 de Cotistas, nos termos dos artigos 26 e 35 do Regulamento;
- (viii) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, ressalvada a possibilidade de receber imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, bem como nas hipóteses previstas no artigo 3º, V, do Regulamento;
- (ix) prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (x) 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;
- (xi) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo;
- (xii) praticar qualquer ato de liberalidade; e
- (xiii) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou no Regulamento.

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

O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços

Taxa de Administração

A Taxa de Administração será composta de (“Taxa de Administração”):

(a) valor equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme abaixo definida, observado o valor mínimo mensal de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais).

Será considerada “Base de Cálculo da Taxa de Administração”:

(i) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou

(ii) 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, 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;

(b) valor equivalente a 1% a.a. (um por cento) ao ano, calculado sobre a mesma Base de Cálculo da Taxa de Administração, acima definida, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo, a ser pago diretamente ao Gestor; e

(c) valor equivalente a até 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, sobre a mesma Base de Cálculo da Taxa de Administração, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo.

A Taxa de Administração será calculada e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de cotas do Fundo, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de cotas do Fundo.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

O Administrador voltará a adotar o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo como Base de Cálculo da Taxa de Administração, caso, a qualquer momento, as cotas do Fundo deixem de integrar os 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.

Taxa de Performance

O Fundo pagará uma Taxa de Performance ao Gestor, independentemente da parcela da Taxa de Administração prevista acima, de 20% (vinte por cento) sobre o que exceder a variação do Índice de Fundos de Investimento Imobiliário (IFIX) divulgado pela B3.

O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado mensalmente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e será pago semestralmente até o 5º (quinto) dia útil dos meses de julho e janeiro, respectivamente, ou quando da amortização ou liquidação do Fundo, o que primeiro ocorrer, conforme procedimento descrito abaixo.

O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance compreenderá o período desde a 1ª (primeira) data de integralização de cotas até o último dia útil dos meses de junho ou dezembro, o que primeiro ocorrer.

A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$TP = 0,2 \times (CP_{ajustada} - CB_{corrigida})$$

Onde:

CB = Cota base correspondente ao valor unitário de integralização de Cotas em cada emissão ou a Cota patrimonial na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança.

CBcorrigida = Cota base atualizada pela variação do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX).

CP = valor patrimonial da Cota do Fundo.

CPajustada = valor patrimonial da Cota do Fundo ajustada pela soma dos rendimentos do Fundo apropriados e pelas amortizações do Fundo realizadas no período de apuração, se houver.

Caso CBcorrigida seja maior do que CPajustada não haverá cobrança de Taxa de Performance.

Caso a variação do IFIX no período seja negativa, o cálculo da Taxa de Performance fica limitado a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre CPajustada e CB.

Não haverá cobrança da Taxa de Performance quando CPajustada for inferior a CB.

Em caso de amortização do Fundo, a Taxa de Performance, paga até o 5º dia útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela amortizada do patrimônio líquido.

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

Política de Investimento

Os recursos do Fundo serão aplicados diretamente pelo Gestor, observando-se o Contrato de Gestão e segundo uma Política de Investimento definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas Cotas no longo prazo por meio do investimento nos Ativos Alvo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Alvo.

O Fundo aplicará nos seguintes Ativos Alvo:

I. cotas de outros fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação nos mercados organizados administrados pela B3; e, complementarmente

II. CRI;

II. letras hipotecárias;

III. letras de crédito imobiliário; e

IV. letras imobiliárias garantidas.

O investimento do Fundo em cotas de FII deverá representar, no mínimo, 70% (setenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

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

- (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472;
- (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis;
- (iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior ao risco soberano, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; e
- (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

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, observados os limites e prazos impostos pela regulamentação aplicável.

Caso, a qualquer momento durante a existência do Fundo, o Gestor não encontre Ativos Alvo para investimento pelo Fundo, o Administrador poderá distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de principal, desde que após o recebimento de recomendação do Gestor, neste sentido.

Excepcionalmente, e sem prejuízo da política de investimentos, o Fundo poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência de liquidação dos Ativos Alvo.

Os recursos das emissões de cotas do Fundo serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas no Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos e/ou pagamento dos encargos do Fundo.

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

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, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

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

Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras e/ou os recursos disponíveis na Reserva de Contingência não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos acima, o Administrador poderá, excepcionalmente a) alienar Ativos Alvo; ou b) promover a emissão de novas cotas, na forma prevista no Artigo 18 do Regulamento.

É vedado ao Fundo, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e pelo Regulamento, em relação às atividades do Administrador e do Gestor:

- (i) aplicar recursos na aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores

mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias e quaisquer outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras;

- (ii) aplicar recursos na aquisição de cotas de fundos de investimentos em direitos creditórios não-padronizados;
- (iii) manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do Fundo;
- (iv) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto em depósito de garantias em operações com derivativos;
- (v) realizar operações classificadas como day trade.

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 Regulamento.

Crítérios de precificação dos ativos do Fundo

A apuração do valor contábil da carteira de investimentos do Fundo deverá ser procedida de acordo com um dos critérios previstos nos itens abaixo.

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 do Custodiante, disponível na página da rede mundial de computadores. No entanto, caso o Administrador e/ou o Gestor não concorde com a precificação baseada no manual de precificação do Custodiante, o Administrador, em conjunto com o Custodiante e com o Gestor, deverão decidir de comum acordo o critério a ser seguido.

Características das Cotas

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

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

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

Depois de as cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstos no Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3, devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas do Fundo neste mercado. O Administrador fica, nos termos do Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, observada a disposição contida no Artigo 19, inciso II, alínea “c” do Regulamento.

Taxa de ingresso

Não será cobrada taxa de ingresso dos Investidores. Poderá ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário, relativamente às novas emissões de cotas, mediante definição do Administrador, após o recebimento da recomendação do Gestor, ou em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso.

Demonstrações financeiras e auditoria

O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

O Administrador contratou a ERNST & Young Auditores Independentes Ss, empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo.

Os trabalhos de auditoria compreendem, 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.

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

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

O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

Formador de Mercado

Por recomendação do Coordenador Líder, o Fundo poderá contratar instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- (i) Demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) Alteração do Regulamento do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à alteração da Política de Investimentos do Fundo, tal como previsto no artigo 3º do Regulamento;
- (iii) Destituição ou substituição do Administrador e/ou do Gestor e escolha de seu(s) substituto(s);
- (iv) Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (v) Dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado no Regulamento;
- (vi) Eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;

- (vii) Alteração do prazo de duração do Fundo;
- (viii) Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do Regulamento, da legislação e das demais normas vigentes;
- (ix) Alteração da Taxa de Administração; e
- (x) Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo.

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

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

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

A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do Fundo.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares e ainda quando for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página da rede mundial de computadores e telefone, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos Cotistas.

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

A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por Cotista ou grupo de cotistas que detenha, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos cotistas, eleito conforme Artigo 41 do Regulamento.

A convocação por iniciativa dos Cotistas ou de 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.

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 Geral de Cotistas; (ii) a convocação de Assembleia Geral de Cotistas 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da respectiva Assembleia Geral de Cotistas, observadas as disposições do Artigo 16 e parágrafos do Regulamento.

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

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

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

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

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

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

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo Administrador a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no Boletim de Subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado ao Administrador, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

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

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

- (i) o Administrador ou o Gestor;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- (iii) empresas ligadas ao Administrador, 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.

A verificação do item (vi) acima cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

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

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

- (i) ser Cotista;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (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.

Encargos e Despesas do Fundo

São 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 eventualmente componham seu patrimônio;
- (vii) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (viii) Honorários e despesas relacionadas à contratação de consultoria especializada prevista no inciso III do §6º do Artigo 10 do Regulamento;
- (ix) Custos com a contratação de formador de mercado para as cotas do Fundo;
- (x) 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;
- (xi) Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (xii) Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- (xiii) Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xiv) Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xv) Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- (xvi) Despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (xvii) Honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos cotistas.

Não obstante o previsto no item (iv) acima, conforme faculta o artigo 47, §4º, da Instrução CVM 472, os gastos com a distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas Cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de Cotas do Fundo.

Para maiores esclarecimentos a respeito da remuneração devida pelo Fundo aos seus prestadores de serviços de administração, gestão, custódia e escrituração, vide as seções deste Prospecto Preliminar intituladas “Taxa de Administração” (página 68) e “Demonstrações Financeiras e Auditoria” (página 72). Outros custos a serem arcados pelo Fundo no âmbito da Oferta encontram-se descritos na seção deste Prospecto Preliminar intitulada “Demonstrativo dos custos da Oferta” (página 40).

Quaisquer despesas não expressamente previstas no Regulamento, na Instrução CVM 472 ou na regulamentação em vigor como Encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

Política de distribuição de resultados

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

O Fundo deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa e, no máximo, o resultado contábil apurado pelo regime de competência, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano (“Distribuição Mínima”). O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 12º (décimo segundo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 12 (doze) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em recomendação do Gestor.

O percentual mínimo referido acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

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

Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento: (i) de rendimentos dos Ativos Alvo, (ii) de eventuais rendimentos oriundos das Aplicações Financeiras, deduzida a Reserva de Contingência, e as demais despesas previstas no 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, inclusive o disposto na Instrução CVM 516.

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, se houver, o Administrador poderá, após o recebimento das recomendações do Gestor, constituir 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 poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 5% (cinco por cento) do valor total dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, na forma prevista no Regulamento, até que se atinja o limite acima previsto.

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

Verificado ganho de capital ou prejuízo na compra e venda de cotas de FII integrantes do patrimônio do Fundo, estes valores serão compensados e eventual diferença será distribuída aos cotistas ao longo de cada semestre, de forma linear ou reinvestido em Ativos Alvo, a critério da Administradora, após o recebimento de recomendação do Gestor, respeitada a Distribuição Mínima.

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, observado o disposto na Instrução CVM 472.

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

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

Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em Assembleia Geral de Cotistas.

Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número de cotas em circulação.

Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no parágrafo acima, o Administrador deverá promover, às expensas do Fundo, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira do Fundo, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, tais ativos serão entregues em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada cotista sobre o valor total das cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista acima serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) o Administrador deverá notificar os cotistas na forma estabelecida no Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os cotistas após a constituição do condomínio; e (b) caso os cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo cotista que detenha a maioria das cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

Após a amortização total das Cotas e partilha dos ativos do Fundo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM (i) no prazo de até 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (a) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso e (b) comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo; e (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o artigo 50 da Instrução CVM 472, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

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

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, após o recebimento da recomendação do Gestor.

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

Política de divulgação de informações relativas ao Fundo

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

- a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;
- c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - i) as demonstrações financeiras;
 - ii) o relatório do Auditor Independente; e
 - iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V da Instrução CVM 472.
- d) anualmente, tão logo receba, o relatório do representante dos cotistas, se aplicável;
- e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas; e
- f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

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

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

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

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

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

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

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

O envio de informações por meio eletrônico prevista acima dependerá de autorização do Cotista.

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

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

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

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

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

Regras de tributação do Fundo

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

1. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

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

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

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

B) IOF/Câmbio

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

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

C) IR

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

(i) Cotistas residentes no Brasil

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

Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação, podendo ser deduzido do IRPJ apurado. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Ademais, desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

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

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

(ii) Cotistas residentes no exterior

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

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

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

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

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

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

2. Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

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

B) IR

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

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de fundos de investimento imobiliário, conforme item “Destinação de Recursos” acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos imobiliários: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento

Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

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

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

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

C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

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

Resolução de conflitos

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

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

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

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

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

I. Riscos de mercado.

Fatores macroeconômicos

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

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

Demais riscos macroeconômicos

- O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à:
- demanda flutuante por ativos de base imobiliária;
- competitividade do setor imobiliário;
- regulamentação do setor imobiliário; e
- tributação relacionada ao setor imobiliário.

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

III. **Risco de crédito.** Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios que poderão compor a carteira do Fundo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos Alvo em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, o Gestor poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos Alvo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

IV. **Riscos relacionados à liquidez.** Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. O Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

V. **Risco da Marcação a Mercado.** Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via

marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos Alvo da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

VI. **Riscos tributários.** As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

VII. **Riscos de alterações nas práticas contábeis.** As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

VIII. **Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.** A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador

adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

IX. Risco jurídico. A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

X. Risco de decisões judiciais desfavoráveis. O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

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

XII. Risco decorrente de alterações do Regulamento. O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

XIII. Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste. No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos do descrito no Regulamento, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

XIV. Risco de mercado relativo aos Ativos Alvo e às Aplicações Financeiras. Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras que compoñham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, o Gestor pode ser obrigado a alienar os Ativos Alvo ou liquidar as Aplicações Financeiras a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

XV. **Riscos de prazo.** Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

XVI. **Risco de concentração da carteira do Fundo.** Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e na política de investimento do Regulamento, aplicando-se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

XVII. **Risco de desenquadramento passivo involuntário.** Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

XVIII. **Risco de disponibilidade de caixa.** Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

XIX. **Risco relativo à concentração e pulverização.** Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

XX. **Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários.** O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Alvo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos Alvo em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

XXI. **Risco operacional.** Os Ativos Alvo e Aplicações Financeiras objeto de investimento pelo Fundo serão selecionados e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

XXII. **Risco de potencial conflito de interesse.** O Regulamento prevê determinados atos que caracterizam conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor ou entre o Fundo e determinado Cotista, que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

XXIII. **Risco do Estudo de Viabilidade.** O Fundo poderá adquirir cotas emitidas por fundos de investimentos geridos, ou cuja carteira seja analisada e recomendada pelo Gestor. Como o Gestor foi responsável pela elaboração do estudo de viabilidade do Fundo, o qual é embasado em dados e levantamentos de diversas fontes, bem como em premissas e projeções realizadas pelo próprio Gestor, estes dados podem não retratar fielmente a realidade do mercado no qual o Fundo atua, podendo o Gestor, ainda, optar pela

aquisição de cotas emitidas por fundos de investimento cuja carteira seja analisada pelo Gestor em detrimento da aquisição de cotas emitidas por demais fundos de investimento cuja carteira não é gerida ou recomendada pelo Gestor e cuja rentabilidade pode ser mais vantajosa ao Fundo.

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

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

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

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

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

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

Adicionalmente, considerando que o Fundo deverá realizar aplicações preponderantemente em cotas de outros fundos de investimento imobiliários, o Fundo estará sujeito aos riscos relativos a estes ativos.

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

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

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

(i) *Risco imobiliário*

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) indiretamente pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

(ii) *Risco de regularidade dos imóveis*

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

(iii) *Risco de sinistro*

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

adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

(iv) *Risco de desapropriação*

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

(v) *Risco do incorporador/construtor*

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

(vi) *Risco de vacância*

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

(vii) *Risco de desvalorização dos imóveis*

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

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

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

(ix) *Risco de contingências ambientais*

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

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

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

(xi) *Riscos relativos à rentabilidade do investimento*

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

(xii) *Risco relacionado à aquisição de imóveis*

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

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

XXXII. Não existência de garantia de eliminação de riscos. A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, 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 para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo.

XXXIII. Riscos relativos à Oferta.

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

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

(ii) *Risco de não concretização da Oferta*

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

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Reserva, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400 e no item “Distribuição parcial” na página 27 deste Prospecto Preliminar, e as Pessoas Vinculadas.

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

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

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

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos Investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento

de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

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

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

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

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

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DO GESTOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DO GESTOR

Breve Histórico do Administrador

A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM é uma empresa controlada e coligada ao Banco BTG Pactual S.A., focada exclusivamente na gestão de recursos de terceiros. Esta atividade desenvolveu-se como desdobramento natural da capacidade de pesquisa e da expertise do Banco BTG Pactual em tesouraria, tendo incorporado desde o início (1984) a filosofia básica de investimento representada pela busca por retornos elevados, sob uma ótica de estrito controle de risco e foco absoluto em preservação de capital.

É líder em Administradores de Recursos de Fundos Imobiliários do Brasil, com R\$ 14,2Bi sob Administração (22% do total do mercado).

A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários, de alta qualificação técnica e acadêmica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave da estratégia da empresa.

Rol dos serviços prestados:

- Cálculo de quotas e precificação de ativos;
- Controle de enquadramento e compliance;
- Processamento de aplicações, resgates e transferências de quotas;
- Reconciliação de custódia dos ativos;
- Consultoria jurídica para os fundos;
- Contabilização de fundos e suporte à equipe de auditoria externa;
- Informes a órgãos reguladores (CVM/ANBIMA);
- Cálculo e pagamento de comissionamento de distribuidores;
- Relatórios padronizados e customizados (Gestor/Quotistas); e
- Relatório de Risco Detalhado (Sob Demanda).

Breve Histórico do Gestor

A BREI – Brazilian Real Estate Investments Ltda., empresa integrante do Grupo Integral Group, é uma gestora de recursos devidamente autorizada pela CVM para o exercício de suas atividades, tendo sido contratada para atuar como gestora da carteira do Fundo.

A empresa foi fundada em 2014, apoiada a uma equipe experiente e multidisciplinar com amplo conhecimento do mercado financeiro imobiliário, atualmente, o Grupo Integral Group possui, aproximadamente, R\$ 5 bilhões em ativos sob gestão em fundos de investimento. É uma gestora independente de recursos com foco na estruturação e gestão de fundos e demais produtos financeiros de base imobiliária, integrando por meio das suas políticas e atividades, as melhores práticas ASG (ambiental, social e governança corporativa). A atuação da empresa se dá em diferentes classes de ativos dentro do setor, em linha com suas estratégias de investimento. Os principais executivos / sócios da empresa são:

Vitor Bidetti - CEO

Sócio Fundador e CEO da Integral BREI – Brazilian Real Estate Investments. Bacharel em Ciências Econômicas pela Fundação Armando Álvares Penteado. Antes, foi CEO da Interservicer, maior plataforma de serviços de Crédito Imobiliário do país. Um dos fundadores da Brazilian Finance & Real Estate, no período de 1999 a 2012, diretor geral da Brazilian Mortgages e BM Sua Casa, foi responsável pela estruturação e administração de mais de R\$ 10 bilhões em fundos de investimento imobiliário, portfólio de crédito para pessoas físicas e jurídicas e pela rede com mais de 100 pontos de venda. De 1991 a 1999, foi diretor do BankBoston, responsável por áreas de marketing e produtos do Retail Banking.

Bruno Amadei

Atuando há mais de 30 anos no mercado financeiro, com foco na área de gestão e administração de ativos, foi diretor do BankBoston, do Citibank e BMG. Possui larga experiência em distribuição de fundos de investimento; Eleito duas vezes melhor “Estrategista de FIDC” pela revista Investidor Institucional (2013/ 2014). Graduação em Administração pela FAAP e cursou o Mestrado pela PUC-SP sem a defesa de tese.

Antonio Hermann

Com mais de 40 anos de experiência no mercado financeiro, exerceu a função de Presidente Executivo dos Bancos: BMG, Itamarati e UNO-e (joint venture entre os grupos Telefônica de Espanha e BBVA). Vice-Presidente do Banco do Estado de São Paulo – BANESPA e da FINASA Leasing. No âmbito institucional, presidiu a ABBC - Associação Brasileira de Bancos, foi também Diretor e membro do Conselho da FEBRABAN - Federação Brasileira de Bancos, da ABEL – Associação Brasileira das Empresas de Leasing e da FELALEASE – Federação Latino Americana de Leasing. Além do mercado financeiro é sócio da AGGREGO Consultores, empresa de consultoria dedicada aos maiores grupos empresariais brasileiros onde tem como sócio o Dr. Alcides Lopes Tápias e atuou como membro do Conselho de Administração em diversas empresas. Na área cultural, é atualmente presidente da Sociedade de Cultura Artística e do Museu da Imagem e do Som. Atuou também como presidente do MAM - Museu de Arte Moderna de São Paulo e da Sociedade de Amigos da Pinacoteca de São Paulo.

Carlos Fagundes

Experiência de mais de 45 anos no mercado financeiro, exercendo posições como presidente da Itauleasing, CFO do Chase Manhattan, presidente da ABEL (Associação Brasileira das Empresas de Leasing) e vice-presidente da ABBC (Associação Brasileira de Bancos). Coordenador do grupo técnico responsável, junto ao BACEN, à CVM e à Fazenda, pela regulamentação da securitização no Brasil. Graduação em Engenharia pela POLI/USP, pós-graduação pela Harvard Business School, professor nos cursos de MBA do IBMEC.

Coordenador Líder

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

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

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

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

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder

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

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

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

Relacionamento do Administrador com o Gestor

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta e pela prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários prestados pela Administradora a fundos de investimento cujas carteiras são geridas pelo Gestor, o Administrador não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Gestor ou seu conglomerado econômico.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor

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

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

Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, a ERNST & Young Auditores Independentes e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação do auditor como prestador de serviços em alguns dos produtos geridos e/ou distribuídos pelo Coordenador Líder.

A Órama e a ERNST & Young Auditores Independentes não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador

Exceto por relacionamento comercial em razão da auditoria de outros fundos de investimento, o Administrador não possui qualquer relacionamento relevante com o Auditor Independente.

Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor

Exceto por relacionamento comercial em razão da auditoria de outros fundos de investimento, o Gestor não possui qualquer relacionamento relevante com o Auditor Independente.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO, QUE DELIBEROU
A CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVOU OS TERMOS DA EMISSÃO E DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FOF INTEGRAL BREI

Pelo presente Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário FOF Integral BREI (“Instrumento de Constituição”), **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 6º andar, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001.23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários (“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 e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM nº 472/08”), um fundo de investimento imobiliário, com a denominação “Fundo de Investimento Imobiliário FOF Integral BREI” (“Fundo”), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objeto principal é o investimento, preponderantemente, em cotas de outros fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação nos mercados organizados administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão e, complementarmente, nos seguintes ativos: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”); letras hipotecárias; (ii) letras de crédito imobiliário; e (iii) letras imobiliárias garantidas (em conjunto com as cotas de FII, os “Ativos Alvo”), respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos contida no Regulamento (conforme abaixo definido).
2. Aceitar desempenhar as funções de administrador do Fundo, na forma do Regulamento, sendo que o Diretor do Administrador responsável pela administração do Fundo é o Sr. Sr. Allan Hadid, brasileiro, economista, portador da carteira de identidade n. 102179165 IFP/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o n.º 071.913.047-66, com endereço comercial na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477, 11º andar (parte), Itaim Bibi, CEP: 04538-133, que também poderá ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico do Administrador (www.btgpactual.com).
3. Aprovar o Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo I, o qual é parte integrante do presente Instrumento de Constituição, denominado “*Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário FOF Integral BREI*”, doravante referido simplesmente como “Regulamento”, sendo certo que todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força do Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem 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.btgpactual.com.
4. Aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo para distribuição mediante oferta pública, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução”).

CVM nº 400/03”), com as seguintes características e demais condições constantes nos Artigos 15 e seguintes do Regulamento (“Oferta”):

(a) Quantidade de Cotas Emitidas: a quantidade inicial de cotas a serem emitidas é de até 1.000.000 (um milhão) de cotas, sem considerar as cotas do Lote Adicional, conforme abaixo definido;

(b) Preço de Emissão das Cotas: R\$ 100,00 (cem reais) cada cota;

(c) Aplicação Mínima Inicial: O investimento mínimo por investidor é de 10 (dez) Cotas, em valor correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais) (“Aplicação Mínima Inicial”), observadas as disposições pertinentes ao rateio previstas neste Contrato;

(d) Valor da Emissão: a primeira emissão será de, inicialmente, R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), podendo ser acrescido em até 20% (vinte por cento), conforme o caso, mediante a emissão do Lote Adicional (“Primeira Emissão”);

(e) Distribuição Parcial/Cancelamento da Emissão: na Primeira Emissão do Fundo será admitida a distribuição parcial das cotas, em valor mínimo correspondente a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (“Montante Mínimo”). Caso não sejam subscritas cotas em montante correspondente ao Montante Mínimo até o término do prazo de subscrição das cotas, o Fundo será liquidado, nos termos do artigo 13, § 2º, II da Instrução CVM nº 472/08, e a Primeira Emissão será cancelada. Caso sejam subscritas e integralizadas cotas em quantidade igual ou superior ao Montante Mínimo, mas não correspondente ao Valor da Emissão, descrito no item “(c)” acima, o Administrador realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor;

(f) Lote Adicional: em caso de excesso de demanda, a quantidade de cotas inicialmente ofertada também poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, até 200.000 (duzentas mil) cotas, correspondentes ao valor total de até R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) (“Lote Adicional”), nos termos do artigo 14, § 2º da Instrução CVM nº 400/03. As cotas do Lote Adicional serão emitidas nas mesmas condições e Preço de Emissão das cotas inicialmente ofertadas;

5. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo artigo 4º da Instrução CVM nº 472/08 e pela Instrução CVM nº 400/03, 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 Instrução CVM nº 400/03;

6. Deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao Fundo:

(a) Coordenador Líder da Primeira Emissão: **Órama Distribuidora de Títulos e**

Valores Mobiliários, com endereço na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.293.225/0001-25; e

(b) **Gestora: BREI – Brazilian Real Estate Investments Ltda.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 3º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ/MF sob nº 14.744.231/0001-14;

(c) **Escriturador e Custodiante:** O Administrador desempenhará as atividades de escrituração e custódia das Cotas do Fundo;

(d) **Controladoria:** BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23; e

(e) **Auditoria:** As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

Este Instrumento de Constituição será registrado em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro.

Sendo assim, assina o presente Instrumento de Constituição em 1 (uma) via, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro, 02 de maio de 2019.

| | |
|--|--|
| ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Date: 2019.05.02 17:49:44 -03'00' | DIANA FALCAO CAZES:09826047775 Digitally signed by DIANA FALCAO CAZES:09826047775 Date: 2019.05.02 17:49:55 -03'00' |
|--|--|

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Testemunhas:

1. MAURICIO DA SILVA MAGALHAES
SEVERINO:10947309713
Digitally signed by MAURICIO DA SILVA MAGALHAES SEVERINO:10947309713
Date: 2019.05.02 17:50:08 -03'00'

Nome:
CPF:

2. REINALDO GARCIA
ADAO:0920522670
Digitally signed by REINALDO GARCIA ADAO:0920522670
Date: 2019.05.02 17:50:22 -03'00'

Nome:
CPF:

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 6aa6ae12226257cf3d87e73b3f2fe612

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi registrado em conformidade com a Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001 e que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro



1o Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o no de protocolo 1920972

CUSTAS:
Emolumentos: R\$ 136,52
Distribuidor: R\$ 0,41
Lei 3217/99: R\$ 30,88
Lei 4.664/05: R\$ 7,71
Lei 111/06: R\$ 7,71
Lei 6281/12: R\$ 6,17
ISSQN: R\$ 8,28
Total: R\$ 218,26

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
ECYK54882-CCI
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 03/05/2019
CYNTIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



Características do documento original

Arquivo: constituicao fii.pdf
Páginas: 3
Nomes: 1
Descrição: Instrumento de Constituição

Assinaturas digitais do documento original



Certificado:
CN=REINALDO GARCIA ADAO:09205226700, OU=AR INFORMBANK,
OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil
- RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 07/02/2019 à 07/02/2020

Data/Hora computador local: 02/05/2019 13:50:22

Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785, OU=AR
INFORMBANK, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita
Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 13/02/2019 à 13/02/2020

Data/Hora computador local: 02/05/2019 13:49:44

Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=DIANA FALCAO CAZES:09826047775, OU=AR INFORMBANK,
OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil
- RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 13/02/2019 à 13/02/2020

Data/Hora computador local: 02/05/2019 13:49:55

Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=MAURICIO DA SILVA MAGALHAES SEVERINO:10947309713, OU=AR
INFORMBANK, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita
Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 13/02/2019 à 13/02/2020

Data/Hora computador local: 02/05/2019 13:50:08

Carimbo do tempo: Não

ANEXO II

REGULAMENTO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FOF INTEGRAL BREI

CAPÍTULO I - DO FUNDO

Art. 1º. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FOF INTEGRAL BREI (“**FUNDO**”), é um fundo de investimento imobiliário 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 destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

§ 2º. O **FUNDO** é administrado e será representado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 6º andar, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 (doravante simplesmente denominado “**ADMINISTRADOR**”). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico do **ADMINISTRADOR** (www.btgpactual.com).

§3º. As atividades de gestão da carteira do **FUNDO** serão exercidas pela **BREI – BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 13.584, de 28 de março de 2014, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 3º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.744.231/0001-14 (doravante simplesmente denominado “**GESTOR**”).

§4º. Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou das demais normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do **ADMINISTRADOR** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço:

www.btgpactual.com.

CAPÍTULO II – DO OBJETO DO FUNDO

Art. 2º. O **FUNDO** tem por objeto o investimento, preponderantemente, em cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“**FII**”) admitidas à negociação nos mercados organizados administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“**B3**”) e, complementarmente, nos seguintes ativos: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“**CRFI**”); letras hipotecárias; (ii) letras de crédito imobiliário; e (iii) letras imobiliárias garantidas (em conjunto com as cotas de **FII**, os “**Ativos Alvo**”).

§ 1º. Os Ativos Alvo integrantes da carteira do **FUNDO**, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

I. Não poderão integrar o ativo do **ADMINISTRADOR**, nem responderão, direta ou indiretamente por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

II. Não comporão a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR** para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

III. Não poderão ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**.

§ 2º. Os requisitos previstos acima não serão aplicáveis, quando da realização de nova distribuição de cotas do Fundo, durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de encerramento da respectiva distribuição, conforme previsto no artigo 107, II da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014 (“Instrução CVM nº 555/14”).

§ 3º. O investimento do **FUNDO** em cotas de **FII** deverá representar, no mínimo, 70% (setenta por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**.

§ 4º. Observado o percentual estabelecido, no parágrafo acima, para os Ativos Alvo em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por modalidade, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do **FUNDO**, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Alvo.

§ 5º. Não obstante o disposto acima, deverá ser observado o limite de investimento por emissor previsto na Instrução CVM nº 555/14, nos termos do § 5º do artigo 45 da Instrução nº CVM 472/08. Adicionalmente, o **GESTOR** deverá observar as regras de

enquadramento e desenquadramento previstas na Instrução CVM nº 555/14, sendo que, em caso de não ser possível o reenquadramento da carteira dentro dos prazos previstos na regulamentação aplicável, será convocada uma assembleia geral extraordinária de cotistas para deliberar sobre a liquidação do Fundo.

§ 6º. Adicionalmente ao disposto no *caput*, o **FUNDO** poderá investir em Aplicações Financeiras (conforme abaixo definido), conforme o disposto na política de investimentos do **FUNDO** definida no Capítulo abaixo.

§ 7º. Os investimentos e desinvestimentos do **FUNDO** em Ativos Alvo e/ou em Aplicações Financeiras serão realizados diretamente pelo **GESTOR**, nos termos deste Regulamento.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º. Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no Artigo 2º retro, os recursos do **FUNDO** serão aplicados diretamente pelo **GESTOR**, ou pelo **ADMINISTRADOR** por indicação do **GESTOR**, conforme o caso, de acordo com a seguinte política de investimentos:

I. O **FUNDO** terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: **a)** auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que vier a adquirir; e **b)** auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar;

II. Competirá ao **GESTOR** decidir sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras de titularidade do **FUNDO**, observado o disposto neste Regulamento;

III. As aquisições e alienações dos Ativos Alvo para compor a carteira do **FUNDO**, bem como o investimento em Aplicações Financeiras, deverão observar a política de investimentos e o enquadramento da carteira do **FUNDO** nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável, bem como os seguintes requisitos específicos:

a) os títulos e valores mobiliários que integrarão a carteira do **FUNDO** deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil, conforme aplicável; e

b) o **FUNDO** deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável, conforme previsto nos parágrafos do Artigo 2º acima; e

c) a análise e seleção dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras será feita

exclusivamente pelo **GESTOR**.

IV. Os Ativos Alvo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo **FUNDO** sem a necessidade de aprovação por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Artigo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR** e/ou o **GESTOR** e suas Pessoas Ligadas, conforme definidas no § 3º do Artigo 26 deste Regulamento; e

V. Excepcionalmente, e sem prejuízo da presente política de investimentos, o **FUNDO** poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência de liquidação dos Ativos Alvo.

Art. 4º. As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas nos seguintes ativos de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo a regulamentação aplicável (“Aplicações Financeiras”):

I. cotas de fundos de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, observado o limite fixado na Instrução CVM nº 472/08;

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

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

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

§ 1º. Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas do **FUNDO**, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida em Aplicações Financeiras, observados os limites e prazos impostos pela regulamentação aplicável.

§ 2º. Caso, a qualquer momento durante a existência do **FUNDO**, **GESTOR**, não encontre Ativos Alvo para investimento pelo **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** poderá distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de principal, após o recebimento de recomendação do **GESTOR**, neste sentido.

§ 3º. As Aplicações Financeiras realizadas no **FUNDO** não contam com garantia do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR** ou de qualquer instituição pertencente ao

mesmo conglomerado do **ADMINISTRADOR** e/ou do **GESTOR**, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Art. 5º. Os recursos das emissões de cotas do **FUNDO** serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos e/ou pagamento dos encargos do **FUNDO**.

§ 1º. 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, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, nos termos descritos no Artigo 18 deste Regulamento.

Art. 6º. 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 prospecto, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

Art. 7º. Os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como os recursos advindos da alienação dos Ativos Alvos, poderão ser utilizados para os eventos a seguir relacionados: **a)** pagamento de Taxa de Administração e da Taxa de Performance (conforme abaixo definidas); **b)** pagamento de custos administrativos e demais encargos do **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição dos Ativos Alvo; e **c)** investimentos em novos Ativos Alvo.

Parágrafo único. Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras e/ou os recursos disponíveis na Reserva de Contingência (conforme abaixo definido) não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no caput deste Artigo 7º, não obstante o disposto no Artigo 3º, inciso IV, acima, o **FUNDO** poderá, excepcionalmente **a)** alienar Ativos Alvo; ou **b)** promover a emissão de novas cotas, na forma prevista no Artigo 20 deste Regulamento.

Art. 8º. É vedado ao **FUNDO**, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e por este Regulamento, em relação às atividades do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR**:

I. aplicar recursos na aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias e quaisquer outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras;

- II. aplicar recursos na aquisição de cotas de fundos de investimentos em direitos creditórios não-padronizados;
- III. manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;
- IV. locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto em depósito de garantias em operações com derivativos; e
- V. realizar operações classificadas como *day trade*.

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

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 10. A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**. O **ADMINISTRADOR** tem amplos poderes de representação do **FUNDO**, observadas as atividades, prerrogativas e responsabilidades do **GESTOR**, podendo inclusive abrir e movimentar contas bancárias, transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação e pela regulamentação aplicáveis em vigor.

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 2º. O **ADMINISTRADOR** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens adquiridos com os recursos do **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 3º. O **ADMINISTRADOR**, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto

do **FUNDO**.

§ 4º. Sem prejuízo do disposto nos parágrafos anteriores, as operações e atos relacionados à seleção, aquisição e alienação dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras serão realizados, praticados e/ou exercidos pelo **GESTOR**, em nome do **FUNDO**.

§ 5º. O **ADMINISTRADOR** outorga ao **GESTOR** poderes para que este pratique as atividades descritas no §4º acima, bem como aquelas inerentes às suas atividades na qualidade de gestor do **FUNDO**, podendo o **GESTOR**, para tanto, adquirir e alienar livremente os Ativos Alvo e Aplicações Financeiras pertencentes ao **FUNDO**, comparecer em assembleias gerais ou especiais dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras, além de firmar os documentos que se fizerem necessários para a celebração dos atos e operações do **FUNDO** relacionadas à aquisição ou alienação dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento e as decisões tomadas em assembleia geral.

§ 6º. O **ADMINISTRADOR**, para o exercício de suas atribuições, poderá contratar, em nome e às expensas do **FUNDO**:

- I. Instituição responsável pela distribuição de cotas;
- II. Empresa especializada para administrar locações, venda, exploração de empreendimentos imobiliários, que eventualmente venham a integrar o 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, na hipótese mencionada no inciso V do Artigo 3º;
- III. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**; e
- IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

§ 7º. Os serviços a que se referem os incisos I e II deste Artigo poderão ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

§ 8º. O **ADMINISTRADOR** poderá contratar formador de mercado para as cotas do **FUNDO**, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas,

7

observado o disposto no Artigo 12 abaixo.

Art. 11. 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 **GESTOR**.

§ 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 46 deste Regulamento. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos neste Artigo deverão ser pagos com parcela da Taxa de Administração devida ao **ADMINISTRADOR**.

Art. 12. É vedado ao **ADMINISTRADOR**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado, caso seja contratado, o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**. A contratação de partes relacionadas ao **ADMINISTRADOR**, ao **GESTOR** e/ou ao consultor especializado, caso seja contratado, para o exercício da função de formador de mercado, deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Art. 13. Poderão integrar o patrimônio do **FUNDO** os Ativos Alvo, as Aplicações Financeiras e os imóveis e direitos reais sobre imóveis, exclusivamente na hipótese prevista no Artigo 3º, inciso V deste Regulamento.

Parágrafo único. Ao término da subscrição e integralização da Primeira Emissão (conforme abaixo definido), o patrimônio do **FUNDO** será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

DAS COTAS

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

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

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

§ 3º. Não há limite máximo por investidor para aplicação em cotas do **FUNDO**, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os cotistas.

§ 4º. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e do artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 5º. Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las exclusivamente no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3, devendo o **ADMINISTRADOR** tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas do **FUNDO** neste mercado. O **ADMINISTRADOR** fica, nos termos deste Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, observada a disposição contida no Artigo 17, inciso II, alínea “c)” deste Regulamento.

§ 6º. O titular de cotas do **FUNDO**:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras;

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**.

§ 7º. As cotas do **FUNDO** somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados:

I. quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM;

II. quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da norma específica; ou

III. quando cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

§ 8º. Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados as cotas que não se enquadrem nas hipóteses dos incisos I a III do parágrafo anterior, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 15. O **ADMINISTRADOR**, com vistas à constituição do **FUNDO**, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do **FUNDO**, no total de até 1.000.000 (um milhão) de cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante inicial de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), em série única (“Primeira Emissão”).

§ 1º. A critério do **ADMINISTRADOR**, a quantidade de cotas da Primeira Emissão poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, até 200.000 (duzentas mil) cotas, correspondentes ao valor total de até R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) (“Lote Adicional”), nos termos do artigo 14, § 2º da Instrução CVM nº 400/03.

§ 2º. As cotas Lote Adicional serão emitidas nas mesmas condições e Preço de

10

Emissão das cotas inicialmente ofertadas.

§3º. As cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do **FUNDO**, sob o regime de melhores esforços de colocação (“Primeira Oferta”), mediante competente registro junto à CVM, conforme previsto no artigo 10 da Instrução CVM nº 472/08. 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.

§ 4º. Na Primeira Emissão, o investimento mínimo inicial no **FUNDO** requerido para cada cotista será de R\$ 1.000,00 (mil reais), correspondentes a 10 (dez) cotas (“Aplicação Mínima Inicial”), não sendo admitidas cotas fracionárias.

§ 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 300.000 (trezentas mil) cotas, perfazendo o montante de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (“Montante Mínimo”).

§ 6º. Na hipótese de encerramento da Primeira Oferta sem a colocação integral das cotas da Primeira Emissão, mas após a colocação do Montante Mínimo, o **ADMINISTRADOR** realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.

§ 7º. Caso não sejam subscritas cotas em montante equivalente ao Montante Mínimo até o término do prazo de subscrição das cotas, o **ADMINISTRADOR** deverá proceder à liquidação do **FUNDO**, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento e a Primeira Oferta será cancelada.

§ 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 e/ou compromisso de investimento, mediante o qual cada investidor formalizará a subscrição de suas respectivas cotas e sua adesão ao Regulamento.

§ 9. O **ADMINISTRADOR** informará à CVM a data da primeira integralização das 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, e serão realizadas de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 400/03, ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476/09”), respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento e da Instrução CVM nº 472/08, conforme mencionado no Artigo 18 deste Regulamento.

§ 1º. No ato de subscrição das cotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição, e, se for o caso, o instrumento particular de compromisso de investimento (“Compromisso de Investimento”), 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, à vista, ressalvadas as hipóteses de emissões de cotas do **FUNDO** em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição.

§ 4º. O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da respectiva emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento, bem como o previsto nos documentos da respectiva oferta.

§ 5º. Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO**, estarão disponíveis ao investidor, nas páginas da rede mundial de computadores do **ADMINISTRADOR**, da CVM, da B3 e dos distribuidores das cotas objeto da oferta, o exemplar deste Regulamento e do prospecto de distribuição de cotas do **FUNDO**, além dos demais documentos da oferta exigidos na forma da regulamentação aplicável para cada tipo de oferta, devendo o subscritor declarar estar ciente:

I. das disposições contidas neste Regulamento e no prospecto de distribuição de cotas do **FUNDO**, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**; e

II. dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, da Taxa de Administração devida e dos demais valores a serem pagos a título de encargos do **FUNDO**.

§ 6º. Adicionalmente ao disposto no parágrafo anterior, na hipótese de a oferta pública das cotas do **FUNDO** ser realizada mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o subscritor deverá declarar:

I. estar ciente de que a oferta não foi registrada na CVM; e

II. estar ciente de que os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

§ 7º. O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de distribuição de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos.

§ 8º. 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:

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

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos tributários mencionados nos incisos I e II deste Artigo e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

§ 2º. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo imposto de renda retido na fonte, será aplicável a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) sobre as distribuições de resultados que vierem a ser

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

§ 3º. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, conforme atualmente vigentes, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou 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, após o recebimento de recomendação do **GESTOR**, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão), 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** deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas, o procedimento a ser adotado para exercício do direito de preferência e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (a) 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 (b) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas;

II. Aos cotistas cujas cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas na data de divulgação do Anúncio de Início da respectiva oferta, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de aderir prioritariamente à oferta, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, contados do 4º (quarto) Dia Útil subsequente à data de

início da respectiva oferta, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável. O período de prioridade aos cotistas será realizado concomitantemente à distribuição das cotas junto aos investidores, conforme procedimento que vier a ser estabelecido para a Nova Emissão;

III. Na Nova Emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis;

IV. As cotas objeto da Nova Emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;

V. Caso a Nova Emissão seja ofertada por meio de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da Nova Emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** com esta Nova Emissão serão rateados entre os subscritores da Nova Emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras realizadas no período;

VI. É permitido ao **ADMINISTRADOR**, 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 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.

Parágrafo único. Considera-se Dia Útil qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado ou na cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

DA TAXA DE INGRESSO E SAÍDA

Art. 19. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas da Primeira Emissão. Poderá ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário, relativamente às Novas Emissões de cotas, mediante definição do **ADMINISTRADOR**, após o recebimento da recomendação do **GESTOR**, ou em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso.

Parágrafo único – Não será cobrada taxa de saída dos detentores de cotas do Fundo.

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 32 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º. O **FUNDO** deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa e, no máximo, o resultado contábil apurado pelo regime de competência, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 12º (décimo segundo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 12 (doze) Dias Úteis dos meses de Fevereiro e Agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo **ADMINISTRADOR**, com base em recomendação do **GESTOR**.

§ 2º. O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

§ 3º. Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do **FUNDO**, devidamente inscritas e integralizadas, no fechamento do 5º (quinto) último Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

§ 4º. Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto decorrente do recebimento: (a) de rendimentos dos Ativos Alvo; (b) de eventuais rendimentos oriundos das Aplicações Financeiras, deduzida a Reserva de Contingência, conforme abaixo definido, 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.

§ 5º. O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

Parágrafo único - Verificado ganho de capital ou prejuízo na compra e venda de cotas de FII integrantes do patrimônio do Fundo, estes valores serão compensados e eventual diferença será distribuída aos cotistas ao longo de cada semestre, de forma linear ou reinvestido em Ativos Alvo, a critério da **ADMINISTRADORA**, após o recebimento de recomendação do **GESTOR**, respeitada a distribuição mínima disposta no caput.

Art. 21. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, se houver, o **ADMINISTRADOR** poderá constituir 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 poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

Parágrafo único. O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 5% (cinco por cento) do valor 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 Artigo 20 acima, até que se atinja o limite acima previsto.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Art. 22. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, constituem obrigações e responsabilidades do **ADMINISTRADOR** do **FUNDO**:

- I. Observar a política de investimento prevista neste Regulamento;
- II. Realizar todos os procedimentos de controladoria dos Ativos Alvo (controle e processamento dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**) e de passivo (escrituração de cotas do **FUNDO**);
- III. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo do **ADMINISTRADOR**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do **ADMINISTRADOR**; c) não compõem a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do **ADMINISTRADOR**, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- IV. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais de Cotistas; 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, dos profissionais ou empresas contratados conforme Artigo 10, § 6º e Artigo 11 deste Regulamento;
- V. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
- VI. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- VII. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- VIII. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- IX. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

X. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;

XI. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;

XII. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou a suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do **FUNDO**, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**;

XIII. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;

XIV. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XV. Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;

XVI. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso;

XVII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso IV pelo prazo previsto na regulamentação aplicável;

XVIII. Realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento;

XIX. Exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções;

XX. abrir e movimentar contas bancárias;

XXI. adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**;

XXII. transigir;

XXIII. representar o **FUNDO** em juízo e fora dele;

XXIV. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO**; e

XXV. deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições ora estabelecidos e as diretrizes do **GESTOR**.

Art. 23. Observado o disposto no § 1º abaixo, o **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de ativos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto.

§ 1º. Não obstante o acima definido, o **ADMINISTRADOR** acompanhará, na medida em que o **FUNDO** for convocado, todas as pautas das assembleias gerais e as levará ao conhecimento do **GESTOR** no Dia Útil imediatamente subsequente ao recebimento da convocação, para que o **GESTOR** se manifeste, em até 2 (dois) Dias Úteis, sobre a relevância ou não do tema a ser discutido e votado. Caso considere o tema relevante, o **GESTOR** deverá participar da respectiva assembleia e exercer o direito de voto. Caso o **GESTOR** não se manifeste no prazo anteriormente mencionado, o **ADMINISTRADOR** deverá considerar, a seu exclusivo critério, a relevância do tema a ser votado e optar por participar ou não da respectiva assembleia.

§ 2º. As decisões do **GESTOR** quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto do **GESTOR**, com o objetivo de preservar os interesses do **FUNDO**, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

§ 3º. A política de voto de que trata o § 2º acima ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do **GESTOR**: www.brei.com.br.

Art. 24. As atividades de gestão da carteira do **FUNDO** serão exercidas pelo **GESTOR**, que poderá, independentemente de prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável, selecionar, adquirir, vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos Alvo ou as Aplicações Financeiras.

Art. 25. O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** devem transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Art. 26. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR** ou o **GESTOR** dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 1º. 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** ou de pessoas a eles ligadas, se houver;

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

III. A aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade de devedores do **ADMINISTRADOR** ou do **GESTOR**, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV. A contratação, pelo **FUNDO**, de pessoas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou ao **GESTOR**, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução da CVM nº 472/08, exceto o de primeira distribuição de cotas do **FUNDO**; e

V. A aquisição, pelo **FUNDO**, de valores mobiliários de emissão do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR** ou pessoas a eles ligadas, se houver.

§ 3º. Consideram-se pessoas ligadas (“Pessoas Ligadas”):

I. A sociedade controladora ou sob controle do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do **ADMINISTRADOR** ou do **GESTOR**, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do **ADMINISTRADOR** ou do **GESTOR**, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III. Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 27. O **ADMINISTRADOR** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM

e à entidade administradora de mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM nº 472/08, nos prazos previstos na referida Instrução.

§ 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 de Cotistas 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, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

DAS VEDACÕES AO ADMINISTRADOR

Art. 28. É vedado ao **ADMINISTRADOR**, 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. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- IV. Aplicar, no exterior, os recursos captados no País;
- V. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VI. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VII. Realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR** ou o **GESTOR**; 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 de Cotistas nos termos dos Artigos 26 e 35 deste Regulamento;

VIII. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, ressalvada a possibilidade de receber imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**, bem como nas hipóteses previstas no Artigo 3º, V, deste Regulamento;

IX. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;

X. 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;

XI. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;

XII. Praticar qualquer ato de liberalidade; e

XIII. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou neste Regulamento.

§ 1º. A vedação prevista no inciso VIII 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. 29. O **ADMINISTRADOR** receberá uma taxa de administração composta de (“Taxa de Administração”):

(a) valor equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; ou (a.2) 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”) e que deverá ser pago diretamente ao **ADMINISTRADOR**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“IGP-M”), a partir do mês subsequente à data de funcionamento do **FUNDO**;

(b) valor equivalente a 1% a.a. (um por cento) ao ano, calculado sobre a mesma Base de Cálculo da Taxa de Administração, acima definida, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do **FUNDO**, a ser pago diretamente ao **GESTOR**; e

(c) valor equivalente a até 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, sobre a mesma Base de Cálculo da Taxa de Administração, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do **FUNDO**.

§ 1º. A Taxa de Administração será calculada e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, a partir do início das atividades do **FUNDO**, considerada a primeira integralização de cotas do **FUNDO**, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de cotas do **FUNDO**.

§ 2º. O **ADMINISTRADOR** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

§ 4º. O **ADMINISTRADOR** voltará a adotar o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO** como Base de Cálculo da Taxa de Administração, caso, a qualquer momento, as cotas do **FUNDO** deixem de integrar os 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**.

§ 5º - O **FUNDO** pagará uma Taxa de Performance ao **GESTOR**, independentemente da parcela da Taxa de Administração prevista acima, de 20% (vinte por cento) sobre o que exceder a variação do Índice de Fundos de Investimento Imobiliário (IFIX) divulgado

pela B3.

§ 6º - O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado mensalmente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e será pago semestralmente até o 5º (quinto) dia útil dos meses de julho e janeiro, respectivamente, ou quando da amortização ou liquidação do Fundo, o que primeiro ocorrer, conforme procedimento descrito abaixo.

§ 7º - O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance compreenderá o período desde a 1ª (primeira) data de integralização de cotas até o último dia útil dos meses de junho ou dezembro, o que primeiro ocorrer.

§ 8º - A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$TP = 0,2 \times (CP_{ajustada} - CB_{corrigida})$$

Onde:

CB = Cota base correspondente ao valor unitário de integralização de Cotas em cada emissão ou a Cota patrimonial na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança.

CB_{corrigida} = Cota base atualizada pela variação do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX).

CP = valor patrimonial da Cota do Fundo.

CP_{ajustada} = valor patrimonial da Cota do Fundo ajustada pela soma dos rendimentos do Fundo apropriados e pelas amortizações do Fundo realizadas no período de apuração, se houver.

Caso CB_{corrigida} seja maior do que CP_{ajustada} não haverá cobrança de Taxa de Performance.

Caso a variação do IFIX no período seja negativa, o cálculo da Taxa de Performance fica limitado a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre CP_{ajustada} e CB.

Não haverá cobrança da Taxa de Performance quando CP_{ajustada} for inferior a CB.

§ 9º - Em caso de amortização do Fundo, a Taxa de Performance, paga até o 5º dia útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela amortizada do patrimônio líquido.

§ 10º - É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Art. 30. O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou no caso de seu descredenciamento, assim como na hipótese de sua dissolução, falência, recuperação judicial, liquidação extrajudicial ou insolvência, conforme o caso.

§ 1º. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM do **ADMINISTRADOR** e/ou do **GESTOR**, ficará o **ADMINISTRADOR** obrigado a:

I. Convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger o sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pelo **ADMINISTRADOR**, ainda que após sua renúncia; e

II. No caso de renúncia ou descredenciamento do **ADMINISTRADOR**, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis competente nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

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

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

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

§ 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 competente, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

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

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

§ 10. Em qualquer caso de substituição do **GESTOR**, caberá ao **ADMINISTRADOR** praticar todos os atos necessários à gestão regular do **FUNDO**, até ser precedida a nomeação de novo o **GESTOR**, ou a liquidação do **FUNDO**.

Art. 31. Caso o **ADMINISTRADOR** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Art. 32. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;
- II. Alteração do regulamento do **FUNDO**, incluindo, mas não se limitando, à alteração da política de investimentos do **FUNDO**, tal como previsto no Artigo 3º deste Regulamento;
- III. Destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR** e escolha de seu(s) substituto(s);
- 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 de duração do **FUNDO**;

VIII. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento, da legislação e das demais normas vigentes;

IX. Alteração da Taxa de Administração; 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 a matéria prevista no inciso I deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social e somente poderá ser realizada, no mínimo, 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 2º. A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do **FUNDO**.

§ 3º. A Assembleia Geral de Cotistas 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 e ainda quando for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do **ADMINISTRADOR** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página da rede mundial de computadores e telefone, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

Art. 33. 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 41 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 de Cotistas às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

Art. 34. 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 Geral de Cotistas;

II. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas 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 Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

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

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

Art. 35. Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a Maioria Simples (conforme abaixo definido) 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 e, eventualmente, na regulamentação aplicável.

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

§ 2º. As matérias previstas nos incisos II, III, IV, V, VIII, IX e X do Artigo 32 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem (“Quórum Qualificado”):

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

§ 3º. Os percentuais de que trata este Artigo 35, caput e § 2º, deverão ser determinados com base no número de cotistas do **FUNDO** indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao **ADMINISTRADOR** informar no edital de convocação qual será o percentual

aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 36. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da respectiva assembleia, observadas as disposições do Artigo 16 e parágrafos deste Regulamento.

Parágrafo único. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (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 Instrução CVM nº 472/08 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido mencionados no § 1º acima, 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 dos cotistas solicitantes a que se refere o § 2º supra 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 35 deste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas 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.

Parágrafo único. No caso de renúncia do **ADMINISTRADOR**, atendidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 472/08, não tendo os cotistas

deliberado a escolha do substituto ou pela liquidação do **FUNDO**, caberá ao **ADMINISTRADOR** adotar as providências necessárias, no âmbito do judiciário, para proceder à sua substituição ou liquidação.

Art. 39. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas 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 Instrução CVM nº 472/08.

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

Art. 40. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO**:

- I. Seu **ADMINISTRADOR** ou **GESTOR**;
- II. Os sócios, diretores e funcionários do **ADMINISTRADOR** ou do **GESTOR**;
- III. Empresas ligadas ao **ADMINISTRADOR**, 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**.

Parágrafo único. 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 do caput deste Artigo;
- II. Houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 41. O **FUNDO** poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazo de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos 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 ele 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 do representante 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. O representante de cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a

se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, sendo permitida a reeleição. O representante não fará jus a qualquer remuneração.

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

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

I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e

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

Art. 42. 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 de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM nº 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. Denunciar ao **ADMINISTRADOR** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à Assembleia Geral de Cotistas, 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 pelo representante de cotistas;
- c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
- d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;

VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. Fornecer ao **ADMINISTRADOR**, em tempo hábil, todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante 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. O representante de cotistas pode solicitar ao **ADMINISTRADOR** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

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

Art. 43. O representante de cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do representante de cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 44. O representante de cotistas tem os mesmos deveres do **ADMINISTRADOR**

nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 45. O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Art. 46. 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 eventualmente compoñham seu patrimônio;
- VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. Honorários e despesas relacionadas à contratação de consultoria especializada prevista no inciso III do § 6º do Artigo 10 deste Regulamento;
- IX. Custos com a contratação de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**;
- X. 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;

- XI. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XII. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;
- XIII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIV. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso;
- XVI. Despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVII. 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**, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 2º. As parcelas da Taxa de Administração devidas a prestadores de serviço contratados pelo **ADMINISTRADOR** nos termos deste Regulamento, serão pagas diretamente pelo **FUNDO** aos respectivos prestadores de serviços contratados. Caso o somatório das parcelas a que se refere esse parágrafo exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas do **ADMINISTRADOR** o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

§ 3º. Não obstante o previsto no inciso IV do caput, conforme faculta o artigo 47, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08, os gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas do **FUNDO**.

DAS DEMONSTRACÕES FINANCEIRAS

Art. 47. O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao **ADMINISTRADOR**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Art. 48. 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. 49. O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Art. 50. O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, após o recebimento das recomendações do **GESTOR**.

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

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

§ 3º. Na hipótese prevista no § 2º acima os cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do **FUNDO** ao **ADMINISTRADOR**, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas até a data indicada no anúncio acima mencionado. Os cotistas que não apresentarem tais documentos na data estipulada terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

Art. 51. O **FUNDO** terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos cotistas reunidos Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Artigo 32 deste Regulamento.

Parágrafo único. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do

FUNDO será partilhado entre os cotistas, após a alienação dos ativos do **FUNDO**, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo **FUNDO**, observado o disposto na Instrução CVM nº 472/08.

Art. 52. Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo **FUNDO**, as cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em Assembleia Geral de Cotistas.

§ 1º. Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do **FUNDO** pelo número de cotas em circulação.

§ 2º. Caso não seja possível a liquidação do **FUNDO** com a adoção dos procedimentos previstos no § 1º acima, o **ADMINISTRADOR** deverá promover, às expensas do **FUNDO**, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

§ 3º. Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**, tais ativos serão entregues em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada cotista sobre o valor total das cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o **ADMINISTRADOR** estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o **FUNDO** perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste parágrafo serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) o **ADMINISTRADOR** deverá notificar os cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do **ADMINISTRADOR** perante os cotistas após a constituição do condomínio; e (b) caso os cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo cotista que detenha a maioria das cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

Art. 53. Nas hipóteses de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido,

compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

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

Art. 54. Após a amortização total das cotas do **FUNDO** e partilha dos ativos do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM (a) no prazo de até 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (i) termo de encerramento firmado pelo **ADMINISTRADOR** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; (ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do **FUNDO**; e (b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** a que se refere o artigo 50 da Instrução CVM nº 472/08, acompanhada do relatório do auditor independente.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 55. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM nº 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

Art. 56. Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

Art. 57. Fica eleito o foro da Capital do estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 02 de maio de 2019.

ANA CRISTINA
FERREIRA DA
COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA
CRISTINA FERREIRA DA
COSTA:04293386785
Date: 2019.05.02 17:49:12
-03'00'

DIANA FALCAO
CAZES:09826047775

Digitally signed by DIANA
FALCAO CAZES:09826047775
Date: 2019.05.02 17:49:25
-03'00'

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM na qualidade de administrador do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FOF INTEGRAL BREI**

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 7969d1d31db2a8f51a62505a3eb48c84

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 03/05/2019 , protocolado sob o nº 1920973 e averbado ao protocolo nº 1920972, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro



1o Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o no de protocolo 1920973

CUSTAS:
Emolumentos: R\$ 122,79
Distribuidor: R\$ 0,41
Lei 3217/99: R\$ 27,78
Lei 4.664/05: R\$ 6,93
Lei 111/06: R\$ 6,93
Lei 6281/12: R\$ 5,55
ISSQN: R\$ 7,56
Total: R\$ 198,53

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
ECYK54883-CHD
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 03/05/2019
CYNTIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



Características do documento original

Arquivo: Regulamento FOF BREI Final - 02.05.pdf
Páginas: 40
Nomes: 1
Descrição: Regulamento

Assinaturas digitais do documento original



Certificado:
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785, OU=AR
INFORMBANK, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita
Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 13/02/2019 à 13/02/2020

Data/Hora computador local: 02/05/2019 13:49:12

Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=DIANA FALCAO CAZES:09826047775, OU=AR INFORMBANK,
OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil
- RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 13/02/2019 à 13/02/2020

Data/Hora computador local: 02/05/2019 13:49:25

Carimbo do tempo: Não

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
(Para fins do Artigo 56 da Instrução CVM 400)

A **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com endereço na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ sob o nº 13.293.225/0001-25., neste ato representada na forma de seu Estatuto Social por Roberto Campos Rocha, brasileiro, divorciado, empresário, portador da identidade nº 049266505 DIC/RJ, inscrito no CPF sob o nº 792.460.447-20 e Marcos Paulo Gonçalves Vianna, brasileiro, casado, advogado, portador da identidade nº 12299450 DIC/RJ, inscrito no CPF sob o nº 090.836.527-69, ambos com escritório na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-906, Rio de Janeiro/RJ, na qualidade de Coordenador Líder da distribuição pública de cotas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FOF INTEGRAL BREI**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.721.517/0001-29 (“**Fundo**”), constituído na forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, administrado por **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 6º andar, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“**Oferta**” e “**Emissor**”, respectivamente) declara, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003: **(i)** agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações fornecidas pelo Emissor são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisões fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição no âmbito da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Emissor e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira do Fundo que integram o Prospecto Definitivo são suficientes, permitindo aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; **(ii)** que o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo contêm todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, da Oferta, das Cotas, do Fundo, dos prestadores de serviços do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e **(iii)** o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo foram elaborados de acordo com as normas pertinentes.

São Paulo, [=] de [=] de 2019

ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR
(Para fins do Artigo 56 da Instrução CVM 400)

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 6º andar, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seu diretor estatutário, Allan Hadid, brasileiro, casado, economista, portador da identidade nº 102179165 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 071.913.047-66, com escritório na Praia de Botafogo, nº 501, 6º andar, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro/RJ, na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FOF INTEGRAL BREI**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.721.517/0001-29 (“Fundo”), constituído na forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, (“Emissor”) declara, no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas do Fundo (“Oferta”), nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, que **(i.a)** as informações fornecidas pelo Emissor são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisões fundamentada a respeito da Oferta; e **(i.b)** as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição no âmbito da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Emissor que integram o Prospecto Definitivo são suficientes, permitindo aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; **(ii)** que o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo contêm todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, da Oferta, das Cotas, do Fundo, dos prestadores de serviços do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; **(iii)** o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo foram elaborados de acordo com as normas pertinentes; e **(iv)** é o responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição.

São Paulo, [=] de [=] de 2019

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO**
IMOBILIÁRIO FOF INTEGRAL BREI

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

(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 **BREI – Brazilian Real Estate Investments Ltda.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 3º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ/MF sob nº 14.744.231/0001-14 que prestará o serviço de gestão ao FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FOF INTEGRAL BREI (“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 (“FII’s”).

Para a realização dessa análise foram usados dados econômico-financeiros históricos, bem como premissas baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa do Gestor existente à época do estudo. Assim sendo, este Estudo de Viabilidade não deve ser assumido como garantia de rendimento ou rentabilidade. O Gestor não pode ser responsabilizado por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do veículo ora apresentado.

Perspectivas de Mercado

Após uma das piores crises da história do Brasil, a economia tem demonstrado sinais de recuperação, apesar do ritmo moderado. Após a aprovação de reformas importantes no governo Temer, como o teto de gastos, a reforma trabalhista e a reforma da TJLP, os níveis de confiança voltaram a subir e, após dois anos de recessão, a economia voltou a crescer em 2018. Além disso, depois da inflação bater dois dígitos em 2015 e ficar acima da meta em 2016, os preços voltaram a se estabilizar e ficar dentro da meta do Banco Central. Isso possibilitou o COPOM manter a taxa de juros (SELIC) no nível mais baixo da história, 6,5% ao ano. No entanto, a continuidade da recuperação econômica e a manutenção da estabilidade de preços e juros depende, em larga escala, da aprovação de novas reformas estruturais a fim de reverter a trajetória da dívida pública e destravar a economia brasileira, com destaque para a reforma da previdência, principal desafio do novo governo.

Em relação ao mercado imobiliário, este foi duramente impactado pela crise, devido principalmente ao arrefecimento da demanda e sobre oferta em diversos segmentos do setor. Em vista do longo ciclo econômico no processo de construção, houve um descasamento de oferta e demanda, em que a demanda se reduziu de maneira importante, devido ao aumento do desemprego e queda da renda e da confiança durante um momento de forte atividade na construção civil. A consequência foi uma considerável queda de preços em diversos segmentos, como residencial e corporativo, além da redução de novos projetos previstos. Contudo, o mercado imobiliário também vai dando sinais de recuperação, com vendas de imóveis voltando a crescer, preços se estabilizando e novos projetos sendo desenvolvidos. Com a expectativa da queda do desemprego e aumento da renda, além da redução de novos empreendimentos nos últimos anos, espera-se que a demanda se ajuste a oferta conferindo uma pressão positiva de preços, o

que viabiliza ainda mais novos empreendimentos. Portanto, a perspectiva para o mercado imobiliário é positiva, os preços ainda estão represados, abrindo uma janela de oportunidade, além dos indicadores sugerirem que o momento atual é o vale do ciclo imobiliário e, caso a agenda econômica do governo avance de maneira satisfatória, o mercado deve entrar em um ciclo positivo nos próximos anos.

Os Fundos Imobiliários (FIIs), por sua vez, também foram afetados de maneira importante pela crise, mas já estão em recuperação desde 2017. O retorno total dos FIIs é inversamente correlacionado a taxa de juros, por isso, quando a SELIC chegou a 14,25% em 2016, muitos investidores deixaram de investir em renda variável, como os FIIs, para investir em ativos de renda fixa de menor risco. Somado a má performance dos ativos imobiliários que lastreiam esses fundos, a indústria de FIIs foi fortemente impactada, causando queda de preços e distorções no mercado secundário. Entretanto, com a SELIC no nível mais baixo da história, o efeito contrário se observa, sendo que nos últimos 2 anos um grande número de investidores voltou a investir em FIIs, o que fez essa classe de ativos ter uma performance positiva. Com a melhora do mercado imobiliário e a volta dos investidores ao segmento, espera-se que FIIs apresentem resultados positivos no médio prazo.

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|-------------------------|-------|-------|-------|-------|
| IPCA (%) | 4,01% | 4,00% | 3,75% | 3,63% |
| IGPM (%) | 4,65% | 4,00% | 4,50% | 4,50% |
| Meta Taxa Selic (%a.a.) | 6,50% | 7,50% | 8,00% | 8,00% |

Fonte: Boletim Focus - BCB

Metodologia

A metodologia consiste na projeção das receitas e despesas do fundo, resultando no fluxo de investimento/desinvestimento dos cotistas. As premissas serão detalhadas a seguir.

Premissas do Estudo de Viabilidade

Data Base

A Data Base do Estudo de Viabilidade é 22 de março de 2019

Prazo considerado no Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade considerada um prazo de 5 anos para fins de simulação. É importante ressaltar que o Fundo possui prazo de duração ilimitado.

Premissas de Receita

| | |
|--|--|
| Rendimentos dos Ativos Investidos | Distribuição de dividendos dos ativos + ganho de capital na negociação das cotas no mercado secundário |
| Receita Financeira | 90% do CDI do saldo em caixa |

Premissas Despesa

| | |
|---|---|
| Taxa de Administração | 0,20% ao ano sobre patrimônio do Fundo, observado mínimo mensal de R\$ 30.000,00 |
| Taxa de Gestão | 1,0% ao ano sobre o patrimônio líquido |
| Coordenação e Distribuição | 1,0% + 2,75% sobre valor de cotas subscritas |
| Taxa de Performance | 20% do que exceder o IFIX |
| Despesas Operacionais Mensais | R\$ 10.000,00 |
| Imposto de Renda sobre 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 FILs da carteira do Fundo |
| Imposto de Renda sobre o caixa não investido | Tabela regressiva de imposto de renda |
| Demais despesas recorrentes do Fundo | Inclui: assessor jurídico, demais despesas de estruturação, fiscalização CVM, honorário de auditoria, publicações, taxa B3, laudo de avaliação e outras despesas operacionais |

Demais Premissas

| | |
|--|--|
| Volume da Oferta | R\$ 100.000.000,00 |
| Prazo de Alocação | 98,5% do patrimônio do Fundo no prazo de 12 meses a contar do encerramento da primeira oferta do Fundo |
| Negociação mensal dos ativos alvo | Venda de 5% da carteira com spread médio de 7% |
| Retorno esperado do IFIX | 10% a.a. |



Fluxo de Caixa Anual

| | Ano 1 | Ano 2 | Ano 3 | Ano 4 | Ano 5 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| (=) RECETA BRUTA | 8.087.067 | 13.114.870 | 14.025.551 | 15.107.542 | 16.338.000 |
| (+) Rendimentos | 3.762.000 | 8.450.683 | 8.837.265 | 9.513.450 | 10.302.527 |
| (+) Receita Financeira | 2.070.115 | 55.129 | 58.680 | 58.680 | 53.790 |
| (+) Giro da Carteira | 2.254.851 | 4.608.858 | 5.129.606 | 5.535.412 | 5.981.682 |
| (-) IR sobre Ganho de Capital | (450.990) | (921.772) | (1.025.921) | (1.107.082) | (1.196.336) |
| (=) RECETA LÍQUIDA | 7.636.076 | 12.192.898 | 12.999.630 | 14.000.460 | 15.141.663 |
| (-) Aquisição de Cotas | (98.354.820) | - | - | - | - |
| (-) Custos e Despesas do Fundo | (5.766.509) | (1.677.034) | (1.806.769) | (1.900.333) | (2.008.415) |
| (=) FLUXO DE CAIXA APÓS CUSTOS E DESPESAS | (96.485.253) | 10.515.864 | 11.192.861 | 12.100.127 | 13.133.248 |
| (+) Aportes | 100.000.000 | - | - | - | - |
| (-) Dividendos | (2.514.747) | (10.515.864) | (11.192.861) | (12.100.127) | (13.133.248) |
| (-) Performance fee | - | 902.351 | 1.300.335 | 713.065 | 880.514 |
| (=) FLUXO DE CAIXA PARA O COTISTA | 97.485.253 | (9.613.513) | (9.892.526) | (11.387.062) | (12.252.735) |
| (=) Patrimônio Líquido (Média do Período) | 97.790.703 | 109.890.620 | 121.038.767 | 130.159.712 | 139.464.860 |
| (+) Rendimento | 2.514.747 | 9.613.513 | 9.892.526 | 11.387.062 | 12.252.735 |
| (=) Dividend Yield | 2,6% | 8,8% | 8,2% | 8,7% | 8,8% |

Conclusão

A partir das premissas e o fluxo observados acima e considerando o patrimônio líquido no último período, o resultado esperado é uma TIR real ao ano de aproximadamente 14,45%, descontando todas as despesas do Fundo, incluindo a taxa de performance.

É importante ressaltar que o estudo apresentado não representa qualquer garantia, presente ou futura, de rentabilidade das cotas do Fundo.

| Resultados | |
|------------------|--------|
| TIR líquida real | 14,40% |
| Equity Multiple | 1,83 |
| Margem Líquida | 39,63% |

São Paulo, 10 de junho de 2019.

BREI – Brazilian Real Estate Investments LTDA.