

Prospecto de Distribuição Pública das Quotas da Primeira Emissão do

GAP REALTY I FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES

C.N.P.J./M.F. n.º 08.453.758/0001-97

15 de dezembro de 2006

Administração – Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Avenida Presidente Wilson, n.º 231, 11º andar – Rio de Janeiro – RJ

Gestão da Carteira – GAP Gestora de Recursos Ltda.
Avenida das Américas, n.º 500, bloco 14, loja 101 – Rio de Janeiro – RJ

Distribuição pública de 200 (duzentas) quotas ("Quotas") do GAP Realty I Fundo de Investimento em Participações ("Fundo"), totalizando:

R\$ 20.000.000,00

O GAP Realty I Fundo de Investimento em Participações, é um fundo de investimento em participações, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, especialmente a Instrução CVM nº 391, de 16 de julho de 2003, e suas alterações posteriores.

O objetivo do Fundo é proporcionar ganhos de capital e dividendos através de investimentos em ações, debêntures, bônus de subscrição, ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão de companhias, com registro ou não de companhia aberta perante a Companhia de Valores Mobiliários ("CVM") (doravante designadas "Companhias" e, isoladamente, "Companhia"), que tenham por objetivo especialmente:

- (i) o desenvolvimento e/ou a incorporação e/ou o investimento e/ou o financiamento de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza; e/ou
- (ii) a aquisição de imóveis de qualquer natureza destinados à venda ou aluguel; e/ou
- (iii) investir em e participar de sociedades que tenham por objeto qualquer das atividades descritas nos itens (i) e (ii) acima.

As Quotas serão objeto de distribuição pública no mercado de balcão não organizado ("Oferta"). A presente emissão de Quotas é composta por 200 (duzentas) Quotas com preço inicial de emissão de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) cada uma, totalizando um montante de até R\$ 20.000.000,00 (vinte e milhões de reais).

O Fundo foi constituído em 16 de novembro de 2006 por meio do "Instrumento Particular de Constituição do GAP Realty I Fundo de Investimento em Participações" e seu regulamento foi registrado no 4º Ofício de registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 17 de novembro de 2006, sob n.º 713859 ("Regulamento"). A Oferta foi registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob n.º [•], em [•], nos termos da Instrução CVM n.º 391/03 e da Instrução CVM n.º 400/03.

Em função das características do Fundo, as aplicações realizadas no mesmo sujeitam-se aos riscos inerentes à concentração de sua carteira, à natureza dos negócios e aos resultados das companhias em que serão feitos os investimentos. Tendo em vista estes fatores, o investimento em Quotas do Fundo apresenta um nível de risco elevado quando comparado às alternativas usuais do mercado de capitais brasileiro e podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus quotistas.

Os investidores devem ler a Seção Fatores de Risco nas páginas 24 a 26 deste Prospecto. Ainda que o Administrador e o Gestor mantenham sistema de gerenciamento de riscos da carteira de investimentos do Fundo ("Carteira"), não há garantia de completa eliminação de possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor. Além disso, qualquer rentabilidade que venha a ser obtida pelo Fundo não representará garantia de rentabilidade futura. O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Gestor da Carteira, do Custodiante do Fundo, das Companhias investidas, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

As informações contidas neste Prospecto estão em consonância com o Regulamento do Fundo, porém não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto quanto do Regulamento, com especial atenção às cláusulas do Regulamento relativas ao objetivo do Fundo, à sua política de investimento e à composição de sua Carteira, bem como às disposições deste Prospecto que tratam sobre os fatores de risco aos quais o Fundo está sujeito.

Todo quotista, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio de termo de ciência de risco e adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar deste Prospecto e do Regulamento do Fundo, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da Carteira, da taxa de administração devida ao Administrador e ao Gestor, dos riscos associados ao seu investimento no Fundo e da possibilidade de ocorrência de variação e perda no patrimônio líquido do Fundo, e, conseqüentemente, de perda, parcial ou total, do capital investido pelo investidor.

O Fundo busca aplicar seus recursos em Ativos Financeiros, conforme definido neste Prospecto, com prazo médio superior a 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, o que pode levar a uma maior oscilação no valor das Quotas do Fundo se comparada à oscilação no valor de quota de fundos de investimento similares cuja carteira é representada por ativos financeiros com prazo médio inferior.

O tratamento tributário aplicável a alguns quotistas do Fundo pode depender do período de permanência dos respectivos investimentos no Fundo, bem como da manutenção da Carteira representada por Ativos Financeiros com prazo médio superior a 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias. Alterações nessas características podem levar a um aumento do Imposto de Renda incidente sobre a rentabilidade auferida pelos quotistas. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos quotistas e ao Fundo, vide Seção 4 deste Prospecto, item "Regras de Tributação do Fundo".

A autorização para funcionamento e/ou oferta das Quotas não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, do Administrador, do Gestor e demais instituições prestadoras de serviços ao Fundo.

Quaisquer solicitações de esclarecimentos sobre a Oferta e o Fundo devem ser feitos ao Administrador e/ou Gestor nos telefones e endereços constantes da página 8.



Administrador



Gestor



Custodiante

ÍNDICE

Avisos Importantes	1
Índice.....	4
1. - Características da Oferta	5
1.1 A Oferta	5
1.2 Público Alvo	5
1.3 Registro da Oferta das Quotas	5
1.4 Quantidade de Quotas desta Emissão	5
1.5 Preço de Emissão das Quotas	5
1.6 Regras de Subscrição e Integralização das Quotas	5
1.7 Valor Mínimo de Investimento	6
1.8 Cronograma da Oferta	7
1.9 Alteração das Circunstancias, Revogação e Modificação da Oferta	7
2. - Custos de Distribuição.....	9
3. - Outras Informações	9
3.1 Esclarecimento acerca do Fundo e Cópias do Regulamento e deste Prospecto	8
3.2 Identificação dos demais prestadores de serviços ao Fundo	8
4. - Informações sobre o Fundo.....	9
4.1 Base Legal	9
4.2 Público Alvo	9
4.3 Administração e Gestão da Carteira	9
4.4 Custódia, Controladoria e Escrituração das Quotas do Fundo	9
4.5 Auditoria	9
4.6 Objetivo e Política de Investimento	9
4.7 Patrimônio Inicial	14
4.8 Prazo de Duração	15
4.9 Regras de Subscrição e Integralização	15
4.10 Amortização de Quotas	15
4.11 Resgate	16
4.12 Negociação das Quotas	16
4.13 Remuneração	16
4.14 Taxa de Ingresso e de Saída	18
4.15 Encargos	18
4.16 Avaliação do Patrimônio Líquido	19
4.17 Política de Divulgação de Informações	19
4.18 Regas de Tributação do Fundo	21
5. - Fatores de Risco	24
Restrições ao Resgate de Quotas e Liquidez Reduzida	24
Concentração e Riscos da Carteira	24
Amortização de Quotas Condicionada ao Retorno das Companhias Investidas	26
Possibilidade de Conflitos de Interesse	26
Ambiente Macro Econômico	26
6. - Atendimento aos Quotistas	27
7. - Informações sobre as Partes	27
7.1 Administrador	27
7.2 Gestor	28
7.3 Custodiante	28
8. - Relacionamento entre as Partes	29
8.1 Relacionamento entre o Administrador e o Custodiante	29
7.2 Relacionamento entre o Administrador e o Gestor	29
7.3 Relacionamento entre o Gestor e o Custodiante	29

1. Características da Oferta

1.1. A Oferta

As Quotas serão objeto de distribuição pública exclusivamente no mercado brasileiro, em mercado de balcão não organizado. A Oferta será conduzida pelo Administrador, sob regime de melhores enforços.

1.2. Público Alvo

O Fundo é destinado a investidores qualificados, conforme disposto na Instrução CVM n.º 409/04, residentes e domiciliados no Brasil e/ou não residentes no Brasil, que busquem rentabilidade, no longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo, conforme prevista no Regulamento, e que aceitem os riscos associados aos investimentos do Fundo.

1.3. Registro da Oferta das Quotas

A Oferta foi registrada na CVM sob o n.º [•], em [•], nos termos da Instrução CVM n.º 391/03 e da Instrução CVM n.º 400/03.

1.4. Quantidade de Quotas desta Emissão

Esta emissão é composta por 200 (duzentas) Quotas, todas correspondentes a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo.

1.5. Preço de Emissão das Quotas

O Preço de Emissão das Quotas foi fixado em R\$ 100.000,00 (cem mil reais) por Quotas, totalizando a Oferta o valor de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).

1.6. Regras de Subscrição e Integralização das Quotas

No ato da subscrição das Quotas, o subscritor assinará boletim de subscrição, que será entregue ao Administrador e firmará, juntamente com o Administrador e na presença de 2 (duas) testemunhas, Instrumento Particular de Compromisso de Investimento, mediante o qual o investidor ficará obrigado a integralizar o valor do capital comprometido na data definida pelo Administrador do Fundo, observado o prazo definido abaixo.

A chamada de capital, conforme correspondência a ser enviada pelo Administrador, será única e somente poderá ocorrer nos primeiros 3 (três) meses contados da data de registro do Fundo na CVM de existência do Fundo e corresponderá ao patrimônio inicial do Fundo, ficando proibida, desde já, a realização de chamadas após esta data, ainda que o capital subscrito não tenha sido totalmente integralizado. Caso, findo este período, o Administrador não tenha realizado as solicitações de aporte previstas neste artigo, a obrigação do quotista estará automaticamente extinta, e as Quotas correspondentes serão canceladas.

Os recursos integralizados e não investidos durante o Período de Investimento que excederem ao montante estimado de custos operacionais futuros de responsabilidade do Fundo deverão ser restituídos aos Investidores.

A integralização mencionada nesta seção deverá ser efetivadas no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data do envio da correspondência do Administrador solicitando a referida integralização.

Os recursos depositados pelos investidores para a integralização de Quotas do Fundo deverão ser feitos em moeda corrente nacional, devendo constar do recibo fornecido ao investidor, expressamente, o valor dos recursos entregues à instituição.

As Quotas serão integralizadas pelo preço de emissão, conforme previsto na Seção "Patrimônio Inicial" acima.

Os quotistas que deixarem de atender à solicitação do Administrador ("Quotista Inadimplente"), nos termos mencionados acima, terão suas Quotas alienadas ou canceladas, nos termos abaixo.

O Administrador poderá alienar as Quotas de titularidade de qualquer Quotista Inadimplente, de acordo com o disposto no respectivo Instrumento Particular de Compromisso de Investimento e observado o disposto no Regulamento, caso este não cumpra com suas obrigações previstas no respectivo instrumento e no Regulamento, dentro do prazo de 10 (dez) dias úteis contados da notificação por escrito a ser encaminhada pelo Administrador ao Quotista Inadimplente.

As Quotas de titularidade do Quotista Inadimplente que venham a ser alienadas pelo Administrador serão primeiro ofertadas aos demais quotistas do Fundo, os quais poderão adquiri-las na proporção de seus investimentos no Fundo.

As Quotas de titularidade do Quotista Inadimplente que não sejam alienadas no prazo de 10 (dez) dias úteis serão canceladas pelo Administrador.

As Quotas serão emitidas em números inteiros, terão a forma nominativa e serão escrituradas em nome de seu titular, observado o disposto na Instrução CVM nº 391/2003.

As frações de Quotas geradas por eventual diferença de cálculo entre o valor integralizado e o valor da Quota serão revertidas ao patrimônio do Fundo, em benefício da totalidade dos quotistas existentes.

O Administrador emitirá mensalmente, extrato comprobatório da propriedade do número de Quotas pertencentes a cada condômino, conforme registros do Fundo.

1.7. Valor Mínimo de Investimento

O valor mínimo individual de subscrição é de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

1.8. Cronograma da Oferta

(as datas abaixo estipuladas são meras expectativas, não representando obrigação do Fundo o seu cumprimento)

Início da Oferta	A Oferta, devidamente registrada perante a CVM, terá início em 22 de dezembro de 2006.
Prazo de Colocação	As Quotas do Fundo deverão ser subscritas e integralizadas até 31 de janeiro de 2007.
Manifestação de aceitação da Oferta pelos investidores	Iniciada a Oferta, os investidores interessados em adquirir Quotas no âmbito da Oferta poderão manifestar a sua intenção de adquirir Quotas no âmbito da Oferta junto ao Administrador, a qualquer momento a partir de 22 de dezembro de 2006 até 10 de janeiro de 2007, por meio da assinatura dos respectivos boletins de subscrição.
Distribuição junto ao público	As Quotas serão colocadas junto a investidores qualificados, conforme definidos na Instrução CVM n.º 409/04, residentes e domiciliados no Brasil e/ou não residentes no Brasil, que busquem rentabilidade, no longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo, conforme prevista no Regulamento, e que aceitem os riscos associados aos investimentos do Fundo.
Divulgação do Resultado da Oferta	O resultado da Oferta será divulgado ao término da Oferta, por meio da publicação de anúncio de encerramento no periódico utilizado para realizar as publicações referentes às quotas relativas ao Fundo, qual seja, o jornal "Diário Mercantil".

1.9. Alteração das Circunstâncias, Revogação e Modificação da Oferta

O Administrador pode requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta, existentes na data do pedido do registro de distribuição, que resulte em um aumento relevante dos riscos por ele assumidos e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Administrador pode modificar, a qualquer tempo, a Oferta, a fim de melhorar seus termos e condições para os investidores, conforme disposto no parágrafo 3º do artigo 25 da Instrução CVM n.º 400/03. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado por até 90 dias, contados da aprovação do pedido de modificação.

2. Custos de Distribuição

Os custos de distribuição quando existentes, serão responsabilidade do Administrador do Fundo. Os custos de distribuição previstos são:

CUSTOS	MONTANTE (EM R\$)	% EM RELAÇÃO AO VALOR TOTAL DA EMISSÃO INICIAL
Comissão de Colocação	0	0%
Comissão de Coordenação	0	0%
Comissão de Garantia de	0	0%

Subscrição		
Outras Comissões	0	0%
Custo Unitário de Distribuição	0	0%
Despesas de Registro	R\$168,63	0%
Taxa de Registro de Distribuição	R\$82.870,00	0,41%
Outros Custos	0	0%
Total	R\$83.038,63	0,41%

3. Outras Informações

3.1 Esclarecimentos acerca do Fundo e Cópias do Regulamento e deste Prospecto

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento e deste Prospecto, os interessados deverão dirigir-se à CVM ou à sede do Administrador, nos endereços indicados abaixo, sendo que este Prospecto encontra-se à disposição dos investidores na CVM apenas para consulta e reprodução.

Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Avenida Presidente Wilson, n.º 231, 11º andar

Rio de Janeiro – RJ

At.: Simone Rosa

Tel.: (21) 3974.4500

Fax.: (21) 3974.4501

Correio Eletrônico: clientservice@mellonbrasil.com.br

Website: www.mellonbrasil.com.br

Comissão de Valores Mobiliários

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

Rio de Janeiro - RJ

Website: www.cvm.gov.br

3.2. Identificação dos demais prestadores de serviços ao Fundo

Gestor:

GAP Gestora de Recursos Ltda.

Avenida das Américas, n.º 500, bloco 14, loja 101

Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (21) 3152.6005

Fax.: (21) 3152.6027

Custodiante:

Banco Bradesco S.A.
Prédio Novo, 4º andar, Vila Yara
Cidade de Deus - Osasco – SP
Tel.: (11) 3684.5170
Fax.: (11) 3684.2714

Auditores Independentes:

KPMG Auditores Independentes
Avenida Almirante Barroso, nº 52, 4º andar
Rio de Janeiro – SP
Tel.: (21) 3515.9400
Fax.: (21) 2544.1338

4. Informações sobre o Fundo

4.1. Base Legal

O GAP Realty I Fundo de Investimento em Participações, é um fundo de investimento em participações, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, especialmente a Instrução CVM nº 391, de 16 de julho de 2003, e suas alterações posteriores.

4.2. Público Alvo

O Fundo destina-se a receber aplicações de recursos provenientes de investidores considerados investidores qualificados, e declarem possuir capacidade financeira para buscar retornos de longo prazo e tolerem uma maior volatilidade e risco em suas aplicações financeiras.

Nos termos da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, são considerados investidores qualificados:

I - instituições financeiras;

II - companhias seguradoras e sociedades de capitalização;

III - entidades abertas e fechadas de previdência complementar;

IV - pessoas físicas ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio;

V - fundos de investimento destinados exclusivamente a investidores qualificados; e

VI - administradores de carteira e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios.

4.3. Administração e Gestão da Carteira

O Fundo é administrado pela Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Wilson, n.º 231, 11º andar, inscrita no C.N.P.J./M.F. sob n.º 02.201.501/0001-61, sociedade devidamente autorizada pela CVM para administrar fundos de investimento.

O Administrador contratou a GAP Gestora de Recursos Ltda., com sede no Estado do Rio de Janeiro, Cidade do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, bloco 14, loja 101, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 06.788.911/0001-01, sociedade devidamente autorizada a administrar carteira de valores mobiliários pela CVM, para ser responsável pela gestão da Carteira do Fundo.

4.4. Custódia, Controladoria e Escrituração das Quotas do Fundo

Para a prestação dos serviços de custódia, tesouraria e liquidação das Quotas do Fundo, o Fundo contratou o Banco Bradesco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Cidade de Deus, Prédio Novo, 4º andar, na Vila Yara, inscrita no C.N.P.J./M.F. sob n.º 60.746.948/0001-12.

Os serviços de escrituração, controle de ativos e passivos, cálculo da Quota, processamento e contabilidade do Fundo serão prestados pelo próprio Administrador.

4.5. Auditoria

A empresa de auditoria contratada pelo Fundo é a KPMG Auditores Independentes, ou seu sucessor no exercício dessas funções, responsável pela revisão das demonstrações financeiras e das contas do Fundo e pela análise de sua situação e da atuação do Administrador.

4.6. Objetivo e Política de Investimento

O objetivo do Fundo é proporcionar ganhos de capital e dividendos através de investimentos em ações, debêntures, bônus de subscrição, ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão de companhias, com registro ou não de companhia aberta perante a CVM, que tenham por objetivo especialmente:

- (i) o desenvolvimento e/ou a incorporação e/ou o investimento e/ou o financiamento de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza; e/ou
- (ii) a aquisição de imóveis de qualquer natureza destinados à venda ou aluguel; e/ou

(iii) investir em e participar de sociedades que tenham por objeto qualquer das atividades descritas nos itens (i) e (ii) acima.

Os projetos imobiliários a serem desenvolvidos pelas Companhias, em parcerias com renomadas incorporadoras e/ou construtoras, deverão respeitar os seguintes critérios para aprovação por parte do Gestor:

(i) Criteriosa seleção do parceiro incorporador/construtor;

(ii) Contratos que alinhem os interesses do incorporador/construtor ao resultado do empreendimento imobiliário;

(iii) Criteriosa análise de diferentes cenários do estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira dos empreendimentos em questão.

O período de investimento do Fundo será de 5 (cinco) anos, contados da data da integralização de Quotas ("Período de Investimento").

Esgotado o Período de Investimento, o Fundo entrará no período de desinvestimento ("Período de Desinvestimento"), durante o qual os investimentos do Fundo serão liquidados, de forma ordenada a critério do Comitê de Investimentos, visando a otimização do desinvestimento da carteira do Fundo.

O Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) de seus recursos em uma única Companhia.

O Fundo poderá deter participação de até 100% (cem por cento) do capital das Companhias que investir.

Os recursos que enquanto não estiverem alocados nos termos da política de investimento do Fundo poderão, em qualquer período, ser investidos na aquisição de:

I - Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e/ou recebíveis oriundos de direitos creditórios, até o limite de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;

II – Títulos de emissão do Tesouro Nacional ou do Banco Central do Brasil, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo;

III - Títulos de renda fixa ou quotas de fundos de renda fixa de livre escolha do Gestor até o limite de 100% patrimônio líquido do Fundo, observado o disposto nos parágrafos abaixo.

Os investimentos previstos acima poderão ser feitos em função de disponibilidade de caixa no Fundo e serão feitos por livre escolha do Gestor, sem necessidade de aprovação pelo Comitê de Investimentos.

Com relação ao disposto no item "III" acima, o total de emissão ou co-obrigação de uma mesma instituição financeira não pode exceder o limite máximo de 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo não poderá realizar aplicações em quotas de fundos de investimento de renda fixa administrados ou geridos pelo Gestor, bem como em título de renda fixa de emissão de empresas ligadas, controladas, controladoras ou com controle comum ao do Gestor. Exclui-se da presente vedação, a aplicação em Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs, emitidos por empresas ligadas, controladas, controladoras ou com controle comum ao Gestor, que podem ser realizadas pelo Fundo, sem restrições, observados os limites previstos no item "I" acima.

O Fundo não poderá, ainda, realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial através de operações com opções que tenham como ativo subjacente valor mobiliário que integre a carteira do Fundo ou no qual haja direito de conversão.

Os dividendos distribuídos pelas Companhias investidas integrantes da carteira do Fundo, assim como quaisquer outros valores recebidos por este, em decorrência de seus investimentos nas referidas Companhias, serão repassados diretamente aos quotistas, caso o Gestor, ouvido o Comitê de Investimentos, decida não reter ou reinvestir os recursos na forma desta Seção, observando-se que:

(i) Caso tais dividendos ou retorno de capital sejam distribuídos durante o Período de Investimento, conforme acima definido, tais recursos poderão, a critério do Gestor, ser considerados capital disponível para novos investimentos ou serem distribuídos aos quotistas, conforme previsto neste Prospecto e no Regulamento do Fundo; e

(ii) Caso a distribuição ocorra após o Período de Investimento, tais recursos poderão, a critério do Gestor, ser utilizados como capital disponível para pagamento de despesas, custos, aportes e obrigações contraídas pelo Fundo dentro do Período de Investimento.

4.6.1. Consultor e Comitê de Investimentos

O Gestor contará, sem prejuízo de suas responsabilidades no que diz respeito à gestão da carteira do Fundo, com um Comitê de Investimentos (o "Comitê de Investimentos") que terá as responsabilidades, atribuições e poderes definidos abaixo.

Além disso, o Fundo contará com os serviços de consultoria de investimentos prestados pela Porto BSB Engenharia Ltda., estabelecida em Brasília, Distrito Federal, sede e domicílio na SRTV/Norte - Quadra 702 - Conjunto P - sala 1082 Ed. Brasília Rádio Center - CEP 70719-900 - Brasília-DF inscrita no CNPJ sob o nº 04.518.747/0001-97 e no CF/DF sob o nº 07.423.831/001-27 (o "Consultor"), que será responsável pela seleção, avaliação e indicação de investimentos, acompanhamento e avaliação das atividades das Companhias, bem como pelas atividades elencadas abaixo, nos termos do contrato a ser celebrado entre o Fundo e o Consultor, com a interveniência do Gestor.

O Comitê de Investimentos será composto por no mínimo 5 (cinco) e no máximo 8 (oito) membros. Até 5 (cinco) membros do Comitê poderão ser indicados pelo Gestor e até 2 (dois) pelo Consultor, e 1

(um) poderá ser indicado pelos quotistas em conjunto, observado o disposto no artigo 18, inciso IX do Regulamento.

Os membros do Comitê de Investimentos terão mandato de 1 (um) ano, ou até a data da primeira Assembléia Geral após sua eleição, podendo ser reeleitos por igual período.

O Consultor receberá pelo desempenho de suas funções, diretamente do Fundo, valor correspondente à 20% da parcela da Taxa de Administração devida ao Gestor e 50% da Taxa de Performance.

Os membros do Comitê de Investimentos não receberão qualquer tipo de remuneração do Fundo pelo desempenho de suas funções.

O Gestor escolherá um representante para presidir o Comitê de Investimentos e outro para secretariar os trabalhos.

O Comitê de Investimentos reunir-se-á ordinariamente a cada trimestre, e, extraordinariamente, sempre que necessário, por convocação (i) do Gestor; (ii) do Consultor; (iii) de 3 (três) membros do Comitê de Investimentos, ou (iv) de quotistas que, em conjunto ou isoladamente, sejam detentores de mais da metade das Quotas do Fundo. As convocações extraordinárias serão comunicadas por escrito ou por correio eletrônico a todos os membros do Comitê de Investimentos, com cópia para o Administrador, o Gestor e o Consultor, com indicação da data, horário, local da reunião e matérias a serem tratadas.

Para que o Comitê de Investimentos possa se reunir e validamente deliberar, será necessária a presença, seja física ou via telefone, de, no mínimo, 70% (setenta por cento) dos membros. As decisões do Comitê de Investimentos serão tomadas por maioria simples dos votos dos membros presentes à reunião, cabendo um voto a cada membro do Comitê de Investimentos.

Nas reuniões, serão lavradas atas que deverão ser firmadas por todos os membros presentes e uma certidão de inteiro teor das atas entregues pelo Gestor ao Administrador.

Todo membro do Comitê de Investimentos tem a obrigação de se abster de votar sobre qualquer assunto sob análise do Comitê de Investimentos que possa lhe envolver em real ou potencial conflito de interesse de qualquer natureza. Caso o Gestor, o Consultor ou o Administrador venham a ser informados sobre qualquer real ou potencial conflito de interesse com respeito a qualquer decisão a ser tomada pelo Comitê de Investimentos, estes deverão imediatamente comunicar o fato ao Comitê de Investimentos e aos quotistas, desta forma, ficará(ão) aquele(s) membro(s) do Comitê, que esteja(m) envolvido(s) no real ou potencial conflito de interesse, impedido(s) de votar sobre a referida decisão.

Na hipótese de qualquer dos membros do Comitê de Investimentos tomar ciência de qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de conflito de interesses com o Fundo, este deverá informar ao Gestor, ao Consultor e ao Administrador, para que estes informem aos quotistas.

O Comitê de Investimentos do Fundo terá como funções:

- I. Analisar, apreciar e aprovar investimentos e desinvestimentos totais ou parciais, seja por alienação e/ou baixa, nas Companhias integrantes da carteira de investimentos do Fundo;
- II. Aprovar o reinvestimento dos recursos provenientes de qualquer desinvestimento, durante o Período de Investimento;
- III. Aprovar amortização de Quotas emitidas pelo Fundo, em caso de qualquer ingresso de recursos no Fundo;
- IV. Acompanhar e supervisionar o desempenho do Fundo;
- V. Aprovar a distribuição, sem amortização de Quotas, pelo Fundo, das quantias que lhe forem atribuídas a título de dividendos, juros sobre capital próprio ou quaisquer outros direitos oriundos dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

O Consultor terá como funções:

- I. Elaborar parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, semestralmente, do qual conste, entre outras informações e/ou comentários necessários, declaração de que foram obedecidas as disposições do Regulamento do Fundo, bem como da legislação em vigor;
- II. Elaborar estudos e análises de investimento e desinvestimento que fundamentem as decisões a serem tomadas pelos quotistas em Assembléia Geral, mantendo os registros apropriados com as justificativas das recomendações e decisões tomadas;
- III. Atualizar, ao final de cada semestre, os estudos e análises, permitindo o acompanhamento dos investimentos realizados, objetivos alcançados, perspectivas de retorno e identificação de possíveis cursos de ação que maximizem o resultado do investimento;
- IV. Identificar, analisar, negociar, estruturar e documentar todas as alternativas de investimentos propostos ao Comitê de Investimentos para integrar a carteira de investimentos do Fundo; e
- V. Propor alternativas de investimento e desinvestimento aos membros do Comitê de Investimentos do Fundo, em conjunto com o Gestor.

4.7. Patrimônio Inicial

O Fundo poderá distribuir Quotas até o valor total de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), sendo que o valor mínimo de distribuição deverá ser igual a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). A emissão de Quotas deverá ser feita ao valor unitário de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

Os serviços de distribuição das Quotas do Fundo serão executados pelo Administrador do Fundo, que também é instituição legalmente habilitada para executar serviço de distribuição.

O número de Quotas a serem distribuídas do Fundo será de no mínimo 10 (dez) e no máximo 200 (duzentas) Quotas.

O valor individual de subscrição é de R\$ 100.000,00 (cem mil reais)

O prazo de distribuição da integralidade das Quotas será até 180 (cento e oitenta) dias, iniciando-se a partir da data da obtenção do registro da distribuição pública na CVM.

Caso seja atingido o valor mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) até no prazo acima mencionado, o Fundo poderá iniciar suas operações e dar por encerrada a distribuição de suas Quotas.

A distribuição das Quotas do Fundo dar-se-á por meio de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.

Caso não seja atingido o valor mínimo estabelecido acima, os valores captados serão distribuídos aos subscritores de Quotas, acrescidos de eventuais rendimentos e deduzidas as despesas operacionais incorridas pelo Administrador e/ou pelo Gestor.

4.8. Prazo de Duração

O Fundo terá prazo de duração de 7 (sete) anos, sendo 5 (cinco) anos destinados a investimentos e 2 (dois) anos para desinvestimentos, podendo tais períodos ser prorrogados mediante deliberação da Assembléia Geral de quotistas.

4.9. Regras de Subscrição e Integralização

O valor mínimo individual de subscrição é de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

4.10. Amortização de Quotas

O Comitê de Investimento poderá aprovar amortização de Quotas emitidas pelo Fundo.

Para fins de amortização de Quotas, serão deduzidos quaisquer tributos e despesas incorridos direta ou indiretamente em decorrência do investimento, ou de sua alienação.

Durante o Período de Investimento, caso haja desinvestimento de ativos, o Comitê de Investimento poderá aprovar o reinvestimento dos recursos.

O pagamento aos quotistas, de dividendos, juros sobre capital próprio e quaisquer direitos oriundos dos ativos integrantes da carteira do Fundo não serão considerados amortização de Quotas, mas comporão a base de cálculo para efeitos de rentabilidade do Fundo e para cálculo da Taxa de Performance.

4.11. Resgate

Não haverá resgate de Quotas, a não ser pelo término do prazo de duração ou pela liquidação do Fundo.

4.12. Negociação das Quotas

As Quotas do Fundo que tenham sido objeto de distribuição pública, ressalvadas as negociações privadas entre investidores qualificados, somente poderão ser negociadas no mercado de bolsa ou de balcão organizado, cabendo ao intermediário assegurar a condição de investidor qualificado do adquirente de Quotas.

Para proceder a transferência de titularidade das Quotas negociadas privadamente, será exigido pelo Administrador a comprovação da condição de investidor qualificado do adquirente das Quotas e a apresentação do Contrato de Compra e Venda registrado em Cartório de Títulos e Documentos.

Observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento do Fundo, é permitida a negociação de Quotas, pelo quotista, a qualquer momento após a integralização das mesmas.

4.13. Remuneração

Pela prestação do serviço de administração e gestão, o Administrador e o Gestor receberão, em moeda corrente nacional, uma remuneração conjunta, a título de "Taxa de Administração", quantia esta que será rateada entre o Administrador e o Gestor conforme contrato de gestão de carteira firmado entre ambos, equivalente a (i) 1% (um por cento) do patrimônio líquido do Fundo, apropriado diariamente e pago mensalmente, mais (ii) mediante apresentação de ata do Comitê de Investimentos, uma remuneração conjunta equivalente a 1% (um por cento) sobre o somatório dos recursos financeiros do Fundo alocados pelo Comitê de Investimentos para um determinado projeto imobiliário, a ser desenvolvido por uma ou mais Companhias ou por sociedades nas quais as Companhias investem, segundo a política de investimento do Fundo, limitado, para fins de cálculo desta remuneração, ao valor do capital integralizado do Fundo, o qual será apropriado e pago mensalmente.

As remunerações definidas acima serão apropriadas diariamente ou mensalmente, conforme o caso, como despesas do Fundo e debitadas ao Fundo mensalmente até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, por períodos vencidos, considerando um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias.

O pagamento da Taxa de Administração acima devida será efetuado diretamente pelo Fundo ao Administrador, ao Gestor e a prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida, nos termos deste artigo.

O Gestor receberá, ainda, Taxa de Performance, auferida em virtude do resultado do Fundo, equivalente a (i) 20% da rentabilidade do capital integralizado pelos quotistas, já deduzidas todas as taxas e despesas pagas pelo Fundo, inclusive a Taxa de Administração, que exceder o benchmark 1, conforme definido abaixo e (ii) 10% da rentabilidade do capital integralizado pelos quotistas, já

deduzidas todas as taxas e despesas pagas pelo Fundo, inclusive a Taxa de Administração, que exceder o benchmark 2, conforme definido abaixo e de acordo com a seguinte fórmula:

$$P = P1 + P2$$

Sendo:

P = total da Taxa de Performance

$P1 = 20\% [VD - (Cc - VDa)]$, onde $P1 > 0$

Sendo:

VD = Valor a ser distribuído aos quotistas a título de dividendos, amortização de Quotas e juros sobre capital próprio pelo Fundo ou pelas Companhias ainda bruto da Taxa de Performance,

Cc = Soma de todas as integralizações de Quotas feitas pelos investidores corrigidas desde as respectivas datas de recebimento pelo Fundo a IGP-M + 6% ao ano (benchmark 1) até o momento de cálculo da Taxa de Performance,

VDa = Soma de todos os valores já distribuídos aos quotistas a título de dividendos, amortização de Quotas e juros sobre capital próprio pelo Fundo ou pelas Companhias corrigidos desde as respectivas datas de pagamento a IGP-M + 6% ao ano (benchmark 1) até o momento de cálculo da Taxa de Performance. Tal valor é limitado a Cc.

e

$P2 = 10\% [VD' - (Cc' - VDa')]$, onde $P2 > 0$

Sendo:

VD' = Valor a ser distribuído aos quotistas a título de dividendos, amortização de Quotas e juros sobre capital próprio pelo Fundo ou pelas Companhias ainda bruto da Taxa de Performance,

Cc' = Soma de todas as integralizações de Quotas feitas pelos investidores corrigidas desde as respectivas datas de recebimento pelo Fundo a IGP-M + 20% ao ano (benchmark 2) até o momento de cálculo da Taxa de Performance,

VDa' = Soma de todos os valores já distribuídos aos quotistas a título de dividendos, amortização de Quotas e juros sobre capital próprio pelo Fundo ou pelas Companhias corrigidos desde as respectivas datas de pagamento a IGP-M + 20% ao ano (benchmark 2) até o momento de cálculo da Taxa de Performance. Tal valor é limitado a Cc'.

A Taxa de Performance será calculada e paga ao Administrador na data de cada distribuição de resultados aos quotistas do Fundo. Também será calculada e paga Taxa de Performance em todos os

momentos em que houver amortização de Quotas ou, ainda, na liquidação do Fundo. Serão incluídos no cálculo da Taxa de Performance eventuais distribuições de resultados ou amortizações feitas diretamente pelas Companhias.

4.14. Taxa de Ingresso e de Saída

Não será cobrada taxa de ingresso e de saída aos investidores que ingressarem no Fundo.

4.15. Encargos

Constituirão encargos do Fundo, além da remuneração do Administrador e do Gestor:

I - emolumentos e comissões pagos por operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;

II - taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

III - despesas com impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e periódicos;

IV - despesas com correspondência do interesse do Fundo, inclusive comunicações aos quotistas;

V - honorários e despesas dos auditores encarregados da auditoria anual das demonstrações contábeis do Fundo;

VI - honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação, imputada ao Fundo, se for o caso;

VII - parcela de prejuízos eventuais não coberta por apólices de seguro e não decorrentes de culpa ou negligência do Administrador e do Gestor no exercício de suas funções;

VIII - prêmios de seguro, bem como quaisquer despesas relativas à transferência de recursos do Fundo entre bancos;

IX – todas e quaisquer despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão ou liquidação do Fundo e à realização de assembléia geral de quotistas, inclusive aquelas decorrentes de registros;

X - taxa de custódia de títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo; e

XI - despesas com a contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais, contábeis e de consultoria especializada, até o limite individual equivalente a 2% do valor da integralização total pelos quotistas. Para as despesas acima do limite é necessária aprovação prévia do Comitê de Investimentos.

Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembléia Geral.

4.16. Avaliação do Patrimônio Líquido

A avaliação das Quotas do Fundo será feita pelo Administrador ao fim de cada trimestre e se dará utilizando-se, para cada valor mobiliário da carteira, os seguintes métodos:

METODOLOGIA MARCAÇÃO A MERCADO

Ativo	Fontes
Títulos Públicos	<i>Os títulos são apreçados pelos preços unitários de títulos públicos divulgados pelo Mercado Secundário da ANDIMA.</i>
Títulos Privados	<p><i>A nossa metodologia de precificação de ativos privados obedece necessariamente a seguinte ordem de prioridade:</i></p> <p><i>a) Caso o ativo possua taxa divulgada pela ANDIMA, utilizamos essas taxas para calcular o PU de mercado;</i></p> <p><i>b) Caso o ativo não tenha taxa divulgada pela ANDIMA, o PU de mercado é dado pela mediana de preços fornecidos por um pool de players com forte participação no mercado (PIC);</i></p> <p><i>c) Quando os dados em questão não forem de qualidade/quantidade mínima para o cálculo do PIC, o valor do título é apurado usando a metodologia de precificação cruzada. Caso não haja dados para a precificação cruzada ou o fluxo de amortização do papel não seja pré-definido precificamos o ativo na curva de aquisição,</i></p>
Ações	<p><i>São utilizadas as cotações referentes ao preço médio do dia negociadas na BOVESPA, obtidas por um arquivo enviado por ela mesma.</i></p> <p><i>Para ativos sem negociação, o valor do título deverá ser avaliado entre os seguintes valores:</i></p> <p><i>a) custo de aquisição;</i></p> <p><i>b) última cotação disponível;</i></p> <p><i>c) último valor patrimonial do título divulgado à CVM; ou</i></p> <p><i>d) valor líquido provável de realização obtido mediante adoção de técnica ou modelo de precificação.</i></p>

Caso o Gestor identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do Fundo, o mesmo deverá enviar ao Administrador laudo de avaliação com o valor econômico determinado por empresa independente especializada das ações sem cotação em bolsa de valores ou de mercado de balcão organizado para que este providencie o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

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

perda com ativos provisionados inclui a perda de natureza permanente nas participações societárias de natureza permanente.

Somente serão baixados os investimentos integrantes da carteira do Fundo cuja perda seja considerada definitiva.

4.17. Política de Divulgação de Informações

O Administrador do Fundo deverá divulgar a todos os quotistas e à CVM, qualquer ato ou fato relevante atinente ao Fundo.

Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes às Companhias emissoras de títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos da Companhia.

O Administrador do Fundo deverá remeter mensalmente aos quotistas que já tiverem Quotas integralizadas, em até 10 (dez) dias úteis, a contar do encerramento do mês a que se refere, extrato contendo:

- a) nome do Fundo e o número de seu registro no CNPJ;
- b) nome, endereço e número de registro do Administrador no CNPJ;
- c) nome do quotista;
- d) saldo e valor das Quotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida ao longo do mesmo; e
- e) data de emissão.

O disposto acima não se aplicará caso as Quotas estejam sendo negociadas no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

O Administrador deverá remeter à CVM:

I – trimestralmente, no prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento do trimestre civil a que se referirem, as seguintes informações:

- a) o valor do patrimônio líquido do Fundo; e
- b) o número de Quotas emitidas.

II – semestralmente, no prazo de 60 (sessenta) dias após o encerramento desse período, as seguintes informações:

- a) composição da carteira, discriminando quantidade e espécie dos títulos e valores mobiliários que a integram;
- b) demonstrações contábeis do Fundo acompanhadas da declaração de que foram cumpridas as regras estabelecidas na Instrução CVM nº 391/2003 e no Regulamento do Fundo;
- c) os encargos debitados ao Fundo, em conformidade com o disposto no artigo 33 do Regulamento, devendo ser especificado seu valor; e
- d) o nome da instituição encarregada da prestação dos serviços de custódia dos títulos e valores mobiliários componentes da carteira.

III – anualmente, no prazo de 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social, as seguintes informações:

- a) as demonstrações contábeis do exercício acompanhadas de parecer do auditor independente;
- b) o valor patrimonial da Quota na data do fechamento do balanço e sua rentabilidade no período; e
- c) os encargos debitados ao Fundo, em conformidade com o disposto no artigo 33 do Regulamento, devendo ser especificado seu valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio anual do Fundo.

A cada operação efetivada pelo Fundo, e após a assinatura do acordo de acionistas entre o Fundo e a Companhia, o Gestor deverá enviar a todos os membros do Comitê de Investimentos, o termo assinado, as projeções do Gestor no momento do fechamento do investimento, incluindo a expectativa de retorno para o Fundo, e uma cópia do acordo de acionistas, se houver.

O Administrador também colocará à disposição dos quotistas, em sua sede ou dependências, os balancetes mensais utilizados como base para cálculo da Taxa de Administração prevista neste Prospecto e no Regulamento do Fundo.

A divulgação dos fatos relevantes, bem como a disponibilização aos quotistas das informações a que se referem os parágrafos acima, poderão ocorrer via correio eletrônico (e-mail). Para tanto, os quotistas ficam obrigados a manter seus dados cadastrais sempre atualizados, sob pena do não recebimento das informações, por falta de atualização dos dados cadastrais, ser de sua culpa exclusiva.

Não são obrigatórias as remessas previstas neste Prospecto e no Regulamento do Fundo aos quotistas cuja última remessa de informações tenha sido devolvida por incorreção no endereço ou endereço eletrônico declarado e que não tenha, o quotista, procedido à respectiva atualização.

O Administrador deverá também colocar à disposição dos quotistas em sua sede ou dependências:

I. semestralmente, no prazo de 60 (sessenta) dias após o encerramento do período, as seguintes informações:

- a) movimentação da carteira no semestre em valores mobiliários emitidos pelas empresas investidas;
- b) demonstrações financeiras semestrais das empresas investidas emissoras dos valores mobiliários constantes da carteira do Fundo;

c) relatório de acompanhamento dos investimentos elaborado pelo Gestor.

II. anualmente, no prazo de 90 (noventa) dias após o encerramento do período, as seguintes informações:

- a) movimentação no exercício da carteira em valores mobiliários emitidos pelas empresas investidas;
- b) demonstrações financeiras anuais, acompanhadas do parecer de auditor independente, das empresas investidas emissoras dos valores mobiliários constantes da carteira do Fundo;
- c) saldo do quotista em número de Quotas e valor;
- d) comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.

4.18. Regras de Tributação do Fundo

O disposto neste item foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor na data deste Prospecto e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos quotistas do Fundo e ao Fundo, assumindo, para esse fim, que a Carteira do Fundo é composta por, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de valores mobiliários de Companhias investidas, não listadas em bolsa de valores, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, e que o Fundo irá cumprir os limites de diversificação e as regras de investimento constantes da regulamentação estabelecida pela CVM. Existem algumas exceções e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os quotistas do Fundo devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

Tributação Aplicável aos Quotistas do Fundo

IOF/Títulos

As operações com as Quotas do Fundo podem estar sujeitas à incidência do IOF/Títulos, cobrado à alíquota máxima de 1% (um por cento) ao dia, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela progressiva anexa ao Decreto n.º 4.494/02, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias.

Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Quotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. À exceção de situações bastante específicas e não aplicáveis ao caso, a alíquota do IOF/Câmbio, atualmente é de 0% (zero por cento). De toda forma, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto de Renda

O Imposto de Renda aplicável aos quotistas do Fundo tomará por base (i) a residência dos quotistas do Fundo: (a) no Brasil; e (b) no exterior; e (ii) três eventos financeiros que caracterizam o auferimento de rendimento e a sua conseqüente tributação: (a) a cessão ou alienação de Quotas; (b) o resgate de Quotas do Fundo; e (c) a amortização de Quotas do Fundo.

I. Quotistas do Fundo Residentes no Brasil

Os ganhos e rendimentos auferidos nas Quotas do Fundo serão tributados pelo imposto de renda, à alíquota de 15% (quinze por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do Imposto de Renda, à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

II. Quotistas do Fundo Residentes no Exterior

Aos quotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio do mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 2.689/00 ("Quotistas Qualificados"), é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou, ainda, cuja legislação interna oponha sigilo relativo à composição societária de pessoas jurídicas ou à sua titularidade localidade ("Paraíso Fiscal").

II.a. Quotistas Qualificados Não Residentes em Paraíso Fiscal

Os ganhos e rendimentos auferidos nas Quotas do Fundo serão tributados pelo Imposto de Renda à alíquota zero. Este tratamento tributário privilegiado não se aplica na hipótese de o respectivo quotista deter, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, 40% (quarenta por cento) ou mais da totalidade das Quotas do Fundo ou cujas Quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 40% (quarenta por cento) do total de rendimento auferidos pelo Fundo, ou em caso do Fundo deter em sua carteira, a qualquer tempo, títulos de dívida em percentual superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio líquido (ressalvados desse limite as debêntures conversíveis em ações, os bônus de subscrição e os títulos públicos). Nestes casos, os ganhos auferidos na cessão ou alienação das Quotas serão tributados pelo Imposto de Renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento), a depender da forma como for conduzida a operação.

II.b. Quotistas Qualificados Residentes em Paraíso Fiscal

Os Quotistas Qualificados Residentes em Paraíso Fiscal, não se beneficiam do tratamento descrito no item II.a., sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao Imposto de Renda aplicável aos quotistas do Fundo residentes no Brasil.

CMPE

A CPMF incide nas aquisições das Quotas do Fundo efetuadas com recursos detidos pelos (i) quotistas do Fundo residentes no Brasil (a) nas contas correntes de depósito a vista, à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento); ou (b) nas contas investimento, à alíquota de 0% (zero por cento); e (ii) quotistas do Fundo residentes no exterior, em contas de sua titularidade, até o limite dos valores ingressados, registrados no Banco Central do Brasil.

Tributação Aplicável ao Fundo

IOF/Títulos

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

Imposto de Renda

Os rendimentos e ganhos apurados nas operações da carteira do Fundo são isentos do Imposto de Renda.

CPMF

As operações realizadas pelo Fundo, desde que relacionadas em Portaria emitida pelo Ministério da Fazenda, incluindo a movimentação da carteira e o pagamento realizado pelo Fundo no resgate das Quotas, estão sujeitas à incidência de CPMF à alíquota de 0% (zero por cento).

5. Fatores de Risco

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente, à luz de sua própria situação financeira e de seus objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento do Fundo e, em particular, avaliar os fatores de risco relativos às Companhias investidas, incluindo, mas não se limitando aos seguintes:

(i) Restrições ao Resgate de Quotas e Liquidez Reduzida

O Fundo é um condomínio fechado, não sendo admitido o resgate de suas Quotas. Dessa forma, um quotista interessado em alienar suas Quotas deverá encontrar, sob a sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação, observado que o adquirente deverá ser um investidor qualificado. O quotista corre o risco de não conseguir alienar sua participação no momento e nas condições que desejar. Os quotistas devem estar cientes que a liquidez das quotas de fundos de investimento em participações é considerada baixa se comparada com outros ativos financeiros.

(ii) Concentração e Riscos da Carteira

O Fundo investirá seus recursos em Companhias cujo objeto envolva o desenvolvimento, a incorporação, o investimento e/ou o financiamento de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, podendo o número de Companhias investidas ser bastante reduzido, podendo, inclusive, ser uma única Companhia investida.

(a) Ausência de Companhia a serem Investidas

O Fundo foi constituído com a finalidade de investir seus recursos em Companhias cujo objeto envolva o desenvolvimento, a incorporação, o investimento e/ou o financiamento de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, que atendam determinados requisitos. Há o risco de não serem encontradas Companhias dispostas a desenvolver empreendimentos com as características perseguidas pelo Fundo. Neste caso, os recursos que não estiverem alocados nos termos da Política de Investimento do Fundo deverão ser investidos na forma disposta neste Prospecto e no Regulamento do Fundo.

(b) Mercado Imobiliário

Potenciais quotistas devem estar cientes de que investimentos realizados pelo Fundo nas Companhias têm um considerável grau de risco, sujeitando seus rendimentos à estabilidade e evolução dos indicadores e preços praticados no mercado imobiliário e de construção civil.

O desempenho dos empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos, incorporados e/ou financiados pelas Companhias e conseqüentemente os resultados do Fundo poderão ser negativamente afetados caso a dinâmica de crescimento urbano leve a degradação da região no entorno dos respectivos empreendimentos mesmo através da proliferação, surgimento de favelas ou construções de baixo padrão de qualidade de forma a afetar o preço de venda dos imóveis.

Os potenciais quotistas devem estar cientes, ainda, dos riscos de construção, engenharia e de força maior, inerentes à execução das obras dos empreendimentos que venham a ser desenvolvidos pelas Companhias, incluindo, mas não limitado, a greves gerais ou parciais da indústria da construção civil, ou de alguma atividade que afete a construção civil e especialmente a construção dos empreendimentos; chuvas prolongadas, terremotos, tufões, furacões, inundações e outras convulsões da natureza; incêndios e explosões que afetem a obra; suspensão ou falta de transporte que afete o andamento da construção; eventuais demandas judiciais que resultem na paralisação das obras ou sejam impeditivas de sua execução na forma programada; demora na execução dos serviços que são próprios de entidades públicas ou de empresas concessionárias de serviços públicos; exigências feitas pelo competente órgão público decorrentes de normas administrativas ou legais; condições de constituição do solo que impossibilitem a execução das fundações e o escoramento dos prédios lindeiros no prazo para tanto inicialmente previsto; falta de material sem similares que os substituam ou mão-de-obra especializada na praça a serem empregados na construção; ou constatação no curso da realização das fundações, de coisas ocultas no subsolo, inclusive equipamentos de energia elétrica, cabeamentos e afins, que aconselhem a paralisação ou interrupção das atividades até definição das soluções aplicáveis.

(c) Insucesso Comercial

As Companhias investidas podem não conseguir alienar o produto imobiliário conforme as suas expectativas. Essa falta de sucesso pode ser causada por diversos fatores relativos ao mercado imobiliário, dentre eles destacam-se: conceito inadequado do produto; precificação incorreta; concorrência de produtos semelhantes na mesma região ou ausência de demanda na região; elevada exposição de capital no empreendimento, causada pela baixa capacidade de autofinanciamento do projeto (vendas na planta). Nessas hipóteses, o investimento na Companhia investida poderá causar redução nos eventuais ganhos do Fundo ou até mesmo prejuízo.

Ressalte-se, ainda, que potenciais quotistas deverão considerar que o fluxo de receitas esperado para os empreendimentos imobiliários poderá ser inferior ao previsto, em função de atrasos, inadimplências e eventuais dificuldades financeiras dos adquirentes dos imóveis, chegando até a possível rescisão contratual.

(d) Repasse de Recebíveis

Não há garantia de que haverá instituições interessadas na aquisição dos recebíveis imobiliários decorrentes da alienação dos imóveis, pelas Companhias investidas integrantes da carteira do Fundo. Neste caso, a respectiva Companhia poderá ser forçada a ceder os recebíveis mediante desconto maior do que o planejado, reduzindo, assim, eventuais ganhos do Fundo ou até mesmo causando prejuízo.

(e) Risco de Liquidez

Caracteriza-se principalmente pela possibilidade de redução ou mesmo inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira do Fundo nos respectivos mercados em que são negociados, podendo o Gestor encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar esses ativos pelo preço e no tempo desejados.

Além disso, como os investimentos do Fundo nas ações de emissão das Companhias deverão propiciar ao Fundo a sua efetiva participação no processo decisório da Companhia investida, o Fundo estará sujeito às normas sobre vedação à negociação de ações impostas às pessoas que têm acesso a informações relevantes sobre as Companhias investidas, caso sejam Companhias de capital aberto, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 358 de 3 de janeiro de 2002, alterada pela Instrução CVM nº 369 de 11 de junho de 2002. Assim, caso o Fundo tenha acesso a informações relevantes sobre as Companhias investidas que sejam de capital aberto, não poderá negociar as ações de tal Companhia integrantes da carteira do Fundo até que tais informações sejam divulgadas; e não poderá negociar ações de Companhias investidas que sejam de capital aberto no período de 15 (quinze) dias anterior à divulgação das informações trimestrais (ITR) e anuais (DFP e IAN) da Companhia.

(iii) Amortização de Quotas Condicionada ao Retorno das Companhias Investidas

Os recursos gerados pelo Fundo serão provenientes dos rendimentos e dividendos atribuídos às ações de propriedade do Fundo e ao retorno do investimento nas Companhias. A capacidade do Fundo de amortizar as Quotas está condicionada ao recebimento, pelo Fundo, dos recursos ora citados.

(iv) Possibilidade de Conflito de Interesses

A gestão e administração dos recebíveis imobiliários das Companhias investidas poderão ser realizadas pelo Gestor ou por empresas ligadas, coligadas, controladoras, controladas, ou com controle comum ao mesmo, desde que aprovado pela maioria dos quotistas reunidos em Assembléia Geral. Este fato amplia a exposição de risco dos quotistas do Fundo ao desempenho e performance profissional do Gestor.

(v) Ambiente Macroeconômico

As premissas de cada investimento serão estabelecidas de acordo com condições macroeconômicas sujeitas a alterações, 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 imobiliário brasileiro. Nesse caso, os ganhos do Fundo podem ser prejudicados, causando eventuais prejuízos aos quotistas. Além disso, alterações macroeconômicas podem aumentar a inadimplência gerando prejuízos ou reduzindo ganhos dos quotistas.

6. Atendimento aos Quotistas

Para reclamações e sugestões sobre a Carteira, favor entrar em contato conforme dados a seguir:

Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Avenida Presidente Wilson, n.º 231, 11º andar

Rio de Janeiro - RJ

At.: Simone Rosa

Tel.: (21) 3974.4500

Fax.: (21) 3974.4501

Correio Eletrônico: clientservice@mellonbrasil.com.br

Website: www.mellonbrasil.com.br

GAP Gestora de Recursos Ltda.

Avenida das Américas, n.º 500, bloco 14, loja 101

Barra da Tijuca - Rio de Janeiro – RJ – CEP 22.640-100

At.: Emanuel Carlos Pereira da Silva

Tel.: (21) 3152.6005

Fax.: (21) 3152.6027

Home Page.: www.gapasset.com.br

E-mail: contato@gapasset.com.br

7. Informações sobre as Partes

7.1. Administrador

A Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. foi constituída em dezembro de 1997 como uma *joint venture* entre o Mellon Financial Corporation e o Banco Brascan, para gerir recursos de terceiros no Brasil.

A evolução do portfolio de serviços financeiros e as alterações na estrutura societária fortaleceram a imagem de uma empresa que se adapta às mudanças ocorridas no mercado e às necessidades de seus clientes com técnica e criatividade, resultando, em 2005, na Mellon Serviços Financeiros, subsidiária integral da Mellon Financial Corporation, atuando em quatro linhas de negócios: *asset management*, *asset allocation*, *asset servicing* e *corporate governance*.

A atividade de *asset servicing* é exercida pela Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., líder em serviços financeiros para gestores independentes e clientes institucionais e corporativos. Os serviços de controladoria, representação legal, risco e compliance são prestados para mais de 500 fundos de investimento totalizando R\$ 38 bilhões, data-base de Outubro de 2006. A Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. zela, ainda, pela boa aplicação dos recursos respeitando a legislação vigente, os Regulamentos dos fundos e a integração com a política de investimentos própria dos clientes institucionais e seus reguladores.

O acionista: Mellon Financial Corporation

A Mellon Financial Corporation, fundada em 1869, com sede em Pittsburgh, Pennsylvania, é uma corporação de serviços financeiros que se posiciona entre os líderes em serviços financeiros no mundo com USD 4,9 trilhões de ativos sob serviços de administração, custódia e gestão, sendo USD 808 bilhões sob gestão.

Sua posição é de liderança em serviços financeiros no mundo: é o maior custodiante global e o 12º maior gestor global. As linhas de negócios em que atua abrangem gestão de recursos em fundos exclusivos, mútuos e patrimônios, e soluções de tecnologia para serviços financeiros para clientes institucionais e corporativos.

Registro perante a CVM: Ato Declaratório CVM n.º 4.620, de 19 de dezembro de 1997.

7.2. Gestor

A GAP Gestora de Recursos Ltda. foi fundada em 1996 como uma empresa independente de gestão de recursos de terceiros.

O primeiro fundo lançado pelo Gestor foi o GAP Hedge, fundo multimercado, que se tornou um dos maiores e mais rentáveis fundos de sua categoria no Brasil.

Posteriormente, foram lançados fundos nos segmentos multimercado, renda fixa, renda variável e institucional, formando diversificado portfólio de produtos. Todos eles se destacam em suas respectivas categorias em termos de relação retorno/risco.

O Gestor concentra-se exclusivamente em gestão de recursos. A custódia e a administração dos fundos são terceirizadas em instituições de grande porte.

Registro perante a CVM: Ato Declaratório CVM n.º 8.074, de 14 de dezembro de 2004.

7.3. Custodiante

O Custodiante, por meio do Departamento de Ações e Custódia ("DAC"), está estruturado para a prestação de serviços qualificados para o mercado de capitais em geral como custódia, controladoria, escrituração de ativos, banco mandatário, fundo de investimento em direitos creditórios, *trustee*, agente de compensação, dentre outros, há mais de 30 anos.

O DAC presta serviços somente para recursos de terceiros, apresentando estrutura e sistemas totalmente segregados das demais áreas da instituição, mantendo assim total sigilo das posições e operações dos clientes para os quais presta serviços. Essa segregação é garantida pelo *compliance* corporativo, cujos serviços, especificamente para a custódia e controladoria de fundos e carteiras, são complementados por *compliance* específico, que garantem a alocação dos investimentos de acordo com as regras e legislação aplicável.

Os serviços de custódia e controladoria do Custodiante têm a qualidade dos seus processos atestada pela norma NBR ISO 9001:2000, cuja manutenção se dá mediante auditorias documentais e de campo, realizadas periodicamente por organismos certificadores credenciados.

Especificamente para a área de custódia são mantidos os melhores sistemas do mercado, existindo contingência de sistemas e ambiente físico, o que garante a continuidade das atividades em eventual necessidade, a qualquer momento, sem prejuízo ao atendimento de seus clientes.

8. Relacionamento entre as Partes

8.1. Relacionamento entre o Administrador e o Custodiante

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Custodiante não mantinham qualquer relacionamento comercial além daqueles descritos neste Prospecto e do relacionamento existente em razão do Administrador ser administrador de outros fundos de investimento que têm como custodiante o Custodiante.

8.2. Relacionamento entre o Administrador e o Gestor

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Gestor não mantinham qualquer relacionamento comercial além daqueles descritos neste Prospecto e do relacionamento existente em razão do Gestor ser gestor da carteira de outros fundos de investimento que têm como administrador o Administrador.

8.3. Relacionamento entre o Gestor e o Custodiante

Na data deste Prospecto, o Gestor e o Custodiante não mantinham qualquer relacionamento comercial além daqueles descritos neste Prospecto e do relacionamento existente em razão do Gestor ser gestor da carteira de outros fundos de investimento que têm como custodiante o Custodiante.