

Prospecto de Distribuição Pública do

**KINEA I REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES**

CNPJ/MF n.º 09.352.604/0001-71

O Kinea I Real Estate Equity Fundo de Investimento em Participações ("Fundo"), constituído sob a forma de condomínio fechado nos termos da Instrução CVM n.º 391, de 16 de julho de 2003, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("ICVM 391/03" e "CVM", respectivamente), oferta pelo presente um montante de até 50.500.000,00 (cinquenta milhões e quinhentas mil) quotas, em série única, com valor unitário de R\$ 1,00 (um real) cada, na Data de Início do Fundo, conforme definido neste Prospecto ("Quotas" e "Oferta", respectivamente), perfazendo o montante de até

**R\$ 50.500.000,00**

**Código ISIN das Quotas: BRKNEACTF002**

Administração e Distribuição

**INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Estruturação e Gestão

**KINEA INVESTIMENTOS LTDA.**

O Fundo foi constituído pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira por meio do Ato Declaratório CVM n.º 2.528, de 29 de julho de 1993, publicado no Diário Oficial da União de 29 de julho de 1993, com sede na Cidade de São Paulo - SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Itaúsa, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 62.418.140/0001-31, na qualidade de administrador do Fundo ("Administrador"), por meio do Termo de Constituição de Fundo de Investimento em Participações, datado de 7 de fevereiro de 2008, sendo que o referido Termo de Constituição de Fundo de Investimento em Participações e o regulamento do Fundo foram registrados no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Cidade de São Paulo - SP, em 08 de fevereiro de 2008, sob o n.º 1532292 ("Regulamento").

O Fundo será gerido pela Kinea Investimentos Ltda., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de gestão de carteira por meio do Ato Declaratório CVM n.º 9.518, de 19 de setembro de 2007, publicado no Diário Oficial da União de 20 de setembro de 2007, com sede na Cidade de São Paulo - SP, na Rua Minas da Prata, n.º 30, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.604.187/0001-44 ("Gestor").

O Fundo é regido pelas disposições de seu Regulamento, pela ICVM 391/03, bem como pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. Somente Investidores Qualificados, conforme definido nos termos da regulamentação editada pela CVM, poderão adquirir Quotas do Fundo.

O Fundo e a distribuição de suas Quotas foram registrados na CVM em [●] de [●] de 2008 sob o n.º **CVM/SRE/RFP/200●/[●]**.

O PRESENTE PROSPECTO CONTÉM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO DE AUTO-REGULAÇÃO DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DOS BANCOS DE INVESTIMENTOS - ANBID ("ANBID") PARA FUNDOS DE INVESTIMENTO, DAS NORMAS EMANADAS PELO BANCO CENTRAL DO BRASIL ("BACEN") E PELA CVM. ENTRETANTO, A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DO FUNDO E/OU NEGOCIAÇÃO DAS SUAS QUOTAS NÃO IMPLICAM, POR PARTE DO BACEN, DA CVM OU DA ANBID, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DAS QUOTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS, OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS AO FUNDO, E É CONCEDIDO SEGUNDO CRITÉRIOS FORMAIS DE LEGALIDADE.

Este Prospecto não deve ser considerado uma recomendação de compra de Quotas do Fundo. Ao considerar a aquisição de Quotas, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação sobre o Fundo. O presente Prospecto foi elaborado em consonância com as disposições do Regulamento do Fundo, porém não o substitui. 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 da seção VI, "Fatores de Risco", nas páginas 15 a 18 deste Prospecto.

Adicionalmente, ainda que o Administrador e o Gestor mantenham sistema de gerenciamento de riscos da carteira de investimentos do Fundo, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e, conseqüentemente, para o investidor. Qualquer rentabilidade obtida pelo Fundo não representa garantia de rentabilidade futura. O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer parte a eles relacionada, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

**O tratamento tributário aplicável ao investidor do Fundo depende do período de aplicação do investimento, bem como da manutenção de uma carteira de ativos com prazo médio superior a 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias. Alterações nestas características podem levar a um aumento da alíquota/do Imposto de Renda incidente sobre a rentabilidade auferida pelo investidor.**

Todo quotista, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio de Termo de Adesão ao Regulamento e ciência de risco ("Quotista"), que recebeu exemplar deste Prospecto e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira (inclusive quanto à possibilidade de utilização de instrumentos derivativos), da Taxa de Administração e da Taxa de Performance devidas ao Administrador, dos riscos associados ao seu investimento no Fundo e da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda no patrimônio líquido do Fundo, e, conseqüentemente, de perda, parcial ou total, do capital investido pelo investidor.

*As Quotas do Fundo poderão ser negociadas privadamente após o encerramento do Período de Investimentos, conforme definido neste Prospecto, e após sua integralização, sendo que será admitida a negociação de parcela de Quotas de um mesmo Quotista, desde que, como resultado da negociação, o valor da totalidade das Quotas detidas pelo Quotista adquirente ou pelo Quotista alienante não seja inferior ao Valor Mínimo de Investimento, conforme abaixo definido, previsto no Parágrafo Único do Artigo 3º do Regulamento. As Quotas poderão também ser registradas para negociação em um ou mais mercado de bolsa ou balcão organizado, a critério do Administrador, após o encerramento do Período de Investimento, cabendo aos intermediários assegurar que a aquisição seja feita por Investidor Qualificado nesses ambientes. O Quotista que desejar alienar publicamente suas Quotas deverá antes oferecer aos demais Quotistas a oportunidade de adquirir tais Quotas, nos termos do Regulamento. A negociação pública das Quotas só poderá ocorrer após o encerramento do Período de Investimentos.*

O Fundo somente poderá operar no mercado de derivativos para fins de proteção patrimonial, mediante a participação em operações com opções que tenham como ativo subjacente valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo ou no qual haja direito de conversão. Tais estratégias de derivativos, da forma como são adotadas, podem resultar em perdas patrimoniais para os Quotistas do Fundo.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, esta Oferta, a negociação das Quotas desta Oferta e este Prospecto poderão ser obtidas junto ao Administrador, ao Gestor e à CVM.

Kinea

uma empresa 

A data deste Prospecto é 05 de março de 2008.

## ÍNDICE

I.	DEFINIÇÕES .....	5
II.	CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO .....	9
III.	DECLARAÇÕES E RESSALVAS .....	11
	Declarações .....	11
	Ressalvas .....	11
IV.	SUMÁRIO DA OFERTA .....	12
	Informações Gerais .....	12
	<i>Cronograma da Oferta</i> .....	12
	<i>Alteração das Circunstâncias, Revogação e Modificação da Oferta</i> .....	12
	<i>Distribuição das Quotas</i> .....	12
V.	IDENTIFICAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO E DA OFERTA .....	13
	Administrador .....	13
	Gestor .....	13
	Custodiante .....	13
	Auditor Independente .....	14
	Assessor Legal .....	14
VI.	FATORES DE RISCO .....	15
	Riscos de Não Realização do Investimento .....	15
	Riscos de Falta de Liquidez .....	15
	Riscos relacionados às Companhias Investidas .....	15
	Riscos de Concentração da Carteira do Fundo .....	16
	Riscos de Mercado .....	16
	Riscos de Crédito .....	17
	Risco de Descontinuidade .....	17
	Risco de Derivativos .....	17
	Risco relacionado a Fatores Macroeconômicos e Regulatórios .....	17
	Outros Riscos Exógenos ao Controle do Administrador e Gestor .....	17
	Risco de Patrimônio Negativo .....	18
VII.	VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO .....	19
	Introdução .....	19
	Regulamentação do Setor Imobiliário .....	19
	<i>Incorporação</i> .....	20
VIII.	CARACTERÍSTICAS DO FUNDO .....	22
	Forma, Base Legal e Prazo de Duração .....	22
	Público Alvo e Valor Mínimo de Investimento .....	22
	Objetivo do Fundo .....	22
	Administração e Gestão do Fundo .....	23
	<i>Administrador</i> .....	23
	<i>Gestor</i> .....	24
	Renúncia, Destituição e Descredenciamento do Administrador .....	24
	Vedações ao Administrador .....	24
	Remuneração do Administrador .....	24
	Demais Prestadores de Serviço do Fundo .....	26
	<i>Custodiante</i> .....	26
	<i>Auditor Independente</i> .....	26
	Política de Investimento do Fundo e Composição da Carteira .....	26
	Condições Precedentes ao Investimento .....	26
	Limitações ao Investimento .....	27
	Período de Investimentos .....	27
	Política de Contabilização, Provisionamento e Baixa de Investimentos .....	28
	Demonstrações Financeiras .....	28
	Exercício Social do Fundo .....	28
	Comitê de Investimento e Realização de Investimentos .....	28
	<i>Funções e Atribuições do Comitê de Investimento</i> .....	28
	<i>Composição do Comitê de Investimento</i> .....	29
	<i>Reuniões do Comitê de Investimento</i> .....	29
	<i>Realização de Investimentos</i> .....	29
	Emissão, Integralização, Distribuição e Amortização das Quotas .....	30
	<i>Emissão e Subscrição de Quotas</i> .....	30
	<i>Distribuição de Quotas</i> .....	31
	<i>Integralização de Quotas</i> .....	31
	<i>Comprovante de Titularidade</i> .....	32
	<i>Resgate de Quotas</i> .....	32
	<i>Amortização de Quotas</i> .....	32
	<i>Negociação de Quotas</i> .....	33
	Eventos de Avaliação .....	33
	Liquidação .....	33
	Liquidação Antecipada .....	33
	Forma de Liquidação .....	34
	Encargos do Fundo .....	34

	Regras de Tributação do Fundo e dos Quotistas do Fundo .....	35
	<i>Tributação Aplicável aos Quotistas do Fundo</i> .....	35
	<i>Tributação Aplicável ao Fundo</i> .....	37
	Assembleia Geral de Quotistas.....	37
	Potencial Conflito de Interesses.....	37
	Divulgação de Fato Relevante .....	37
	Remessa de Demonstrações Financeiras e outros Documentos .....	38
	Sucessão dos Quotistas.....	38
	Correspondência Eletrônica .....	38
	Arbitragem e Foro.....	38
	Atendimento aos Quotistas.....	38
	<i>Administrador</i> .....	38
	<i>Gestor</i> .....	39
	<i>CVM</i> .....	39
IX.	OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS.....	40
X.	SUMÁRIO DOS CONTRATOS.....	41
XI.	ANEXOS.....	42
	Cópia do Termo de Constituição de Fundo de Investimento em Participações .....	43
	Cópia do Regulamento do Fundo em vigor na data deste Prospecto.....	44
	Cópia da Declaração do Administrador nos termos do Artigo 56, da ICVM 400/03.....	45
	Modelo do Boletim de Subscrição .....	46
	Modelo do Instrumento de Compromisso de Investimento .....	47
	Modelo do Termo de Ciência de Risco e de Adesão.....	48

## **I. DEFINIÇÕES**

Para os fins deste Prospecto, serão considerados os termos e as definições abaixo descritas, no singular ou no plural. Outros termos e expressões contidos neste Prospecto, e que não tenham sido definidos nesta seção, terão o significado que lhes for atribuído no próprio Prospecto, bem como no Regulamento do Fundo. Serão adotadas por referência, adicional e subsidiariamente, as demais definições constantes da ICVM 391/03.

<b>Administrador</b>	Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., bem como qualquer outra instituição que a suceda como administrador do Fundo.
<b>Auditor Independente</b>	Price WaterhouseCoopers, CNPJ/MF n.º 61.562.112/0001-20, bem como qualquer outra empresa de auditoria que a suceda como auditor independente.
<b>Bacen</b>	Banco Central do Brasil.
<b>Boletim de Subscrição</b>	Documento por meio do qual os Quotistas subscreverão as Quotas e que será celebrado durante o Período de Distribuição.
<b>Capital Comprometido</b>	Valor total do Capital Comprometido de todos os Quotistas.
<b>Capital Comprometido do Quotista</b>	Valor de recursos que cada investidor, nos termos dos respectivos Instrumentos Particulares de Compromisso de Investimento, obriga-se a aportar no Fundo, mediante uma ou mais integralizações de Quotas.
<b>Capital Integralizado</b>	Valor total das Quotas integralizadas.
<b>CETIP</b>	Câmara de Custódia e Liquidação Financeira de Títulos
<b>Comitê de Investimento</b>	Órgão deliberativo do Fundo, composto por membros nomeados pelo Gestor e Quotistas, responsável, dentre várias outras atribuições, por deliberar sobre as Propostas de Investimento e, quando necessário, sobre as Propostas de Desinvestimento, por acompanhar o desempenho da carteira do Fundo por meio dos relatórios do Gestor, e por indicar os representantes do Fundo que comporão o conselho de administração, e outros órgãos das Companhias Investidas, conforme aplicável.
<b>Companhias Alvo</b>	Companhias abertas ou fechadas brasileiras, que atuem ou pretendam atuar no setor imobiliário residencial ou comercial, que desenvolvam, direta ou indiretamente, empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais destinados à comercialização e que estejam suscetíveis de receber Propostas de Investimento.
<b>Companhias Investidas</b>	Companhias abertas ou fechadas brasileiras,

	do setor imobiliário residencial ou comercial, que receberem aporte de recursos ou investimentos do Fundo.
<b>Contrato de Gestão</b>	Contrato de Gestão da Carteira do Fundo celebrado entre o Fundo e o Gestor.
<b>COPOM</b>	Comitê de Política Monetária cujo objetivo de estabelecer as diretrizes da política monetária e de definir a taxa básica de juros.
<b>COSIF</b>	Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional editado pelo Banco Central do Brasil.
<b>Custodiante</b>	Banco Itaú S.A., instituição legalmente habilitada e contratada pelo Fundo, representado pelo Administrador, para a prestação dos serviços de custódia e escrituração das Quotas.
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários
<b>Data de Início do Fundo</b>	Data informada pelo Administrador após o Fundo atingir o Capital Comprometido de, no mínimo, R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).
<b>Fundo</b>	Kinea I Real Estate Equity Fundo de Investimento em Participações
<b>Gestor</b>	Kinea Investimentos Ltda., bem como qualquer instituição que venha a sucedê-la.
<b>ICVM 391/03</b>	Instrução CVM n.º 391, de 16 de julho de 2003, conforme alterada, da CVM.
<b>ICVM 400/03</b>	Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, da CVM.
<b>ICVM 409/04</b>	Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, da CVM.
<b>IBGE</b>	IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. O IBGE é uma fundação pública da administração federal que tem como atribuição, dentre outras, realizar censos.
<b>IGP-M</b>	Índice Geral de Preços do Mercado divulgado pela FVG - Fundação Getúlio Vargas, originado da média ponderada do Índice de Preços por Atacado-M (60%), do Índice de Preços ao Consumidor-M (30%) e do Índice Nacional de Custo de Construção-M (10%), e cuja coleta de preços é feita entre o dia 21 do mês anterior ao de referência e o dia 20 do mês de referência.
<b>Instrumento Particular de Compromisso de Investimento</b>	Documento celebrado entre o Administrador, em nome do Fundo, e o investidor, que se compromete a subscrever Quotas durante o Período de Distribuição e a integralizar Quotas sempre que houver chamadas por parte do

	Administrador.
<b>Investidor Qualificado</b>	Aquele que se enquadre no Artigo 5º da ICVM 391/03.
<b>Patrimônio Líquido</b>	Soma algébrica do valor da carteira do Fundo, mais os valores a receber pelo Fundo, menos as exigibilidades do Fundo.
<b>Partes Relacionadas</b>	Entidades físicas ou jurídicas, com as quais uma companhia tenha possibilidade de contratar em condições que não sejam as de comutatividade e independência que caracterizam as transações com terceiros alheios a companhia, ao seu controle gerencial ou a qualquer outra área de influência.
<b>Período de Desinvestimento</b>	Período compreendido entre a data de encerramento do Período de Investimento e o final do Prazo de Duração do Fundo.
<b>Período de Distribuição</b>	Período de distribuição pública de Quotas, que será de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do Anúncio de Início de Distribuição da respectiva emissão de Quotas, prorrogável por mais 6 (seis) meses.
<b>Período de Investimentos</b>	Prazo de 4 (quatro) anos contados da Data de Início do Fundo, em que o Fundo poderá realizar investimentos nas Companhias Alvo, conforme os procedimentos descritos no Regulamento.
<b>PIB</b>	Produto Interno Bruto. O PIB representa a soma de todos os bens e serviços finais produzidos em uma determinada região, no caso, no Brasil, durante um período determinado, mensurando, assim, a sua atividade econômica.
<b>Prazo de Duração</b>	Prazo de 5 (cinco) anos contados da Data de Início do Fundo, prorrogável por 2 (dois) anos, mediante deliberação da Assembléia Geral de Quotistas.
<b>Proposta de Desinvestimento</b>	Proposta submetida pelo Gestor ao Comitê de Investimento, quando aplicável, para venda dos títulos e valores mobiliários de emissão de Companhias Investidas.
<b>Proposta de Investimento</b>	Proposta submetida pelo Gestor ao Comitê de Investimento para aquisição de títulos e valores mobiliários de emissão das Companhias Alvo.
<b>Prospecto</b>	Prospecto de Distribuição Pública do Kinea I Real Estate Equity Fundo de Investimento em Participações
<b>Quotas</b>	Frações ideais do patrimônio do Fundo, de classe única, nominativas e escriturais, de emissão do Fundo.

<b>Quotistas</b>	Investidores Qualificados detentores das Quotas emitidas pelo Fundo.
<b>Regulamento</b>	Regulamento do Fundo aprovado e promulgado conforme o Termo de Constituição de Fundo de Investimento em Participações, datado de 7 de fevereiro de 2008, e registrado no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 08 de fevereiro de 2008, sob o n.º 1532292.
<b>SECOVI</b>	Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais.
<b>SFH</b>	Sistema Financeiro de Habitação, segmento especializado do Sistema Financeiro Nacional criado em 1964.
<b>SFI</b>	Sistema de Financiamento Imobiliário criado para estimular o crédito imobiliário e incentivar novos empreendimentos habitacionais.
<b>SELIC</b>	Taxa de Juros - Sistema Especial de Liquidação e Custódia
<b>Taxa de Administração</b>	Remuneração que o Administrador receberá a partir da Data de Início do Fundo, que corresponderá a 2% (dois por cento) ao ano sobre o valor resultante da soma do Patrimônio Líquido e do montante não integralizado do Capital Comprometido do Fundo.
<b>Taxa de Performance</b>	Taxa que o Administrador receberá, equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do Fundo que, depois de deduzidas todas as despesas, inclusive a Taxa de Administração, exceder o IGP-M mais 6% (seis por cento) ao ano.
<b>Termo de Adesão ao Regulamento</b>	Instrumento celebrado pelo Quotista nos termos do qual ele toma ciência do Regulamento, da política de investimento e dos riscos do Fundo, e concorda com seus termos.
<b>Valor Mínimo de Investimento</b>	R\$100.000,00 (cem mil reais).

## II. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO

<b>Denominação</b>	Kinea I Real Estate Equity Fundo de Investimento em Participações
<b>CNPJ</b>	09.352.604/0001-71
<b>Tipo</b>	Fechado, não admite o resgate de suas Quotas a qualquer momento.
<b>Administração e Distribuição</b>	Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
<b>Estruturação e Gestão</b>	Kinea Investimentos Ltda.
<b>Custodiante</b>	Banco Itaú S.A.
<b>Auditor Independente</b>	Price WaterhouseCoopers
<b>Assessor Legal</b>	Navarro Advogados
<b>Objetivo de Investimento do Fundo</b>	O objetivo do Fundo é buscar proporcionar a seus Quotistas a valorização de capital a longo prazo por meio do investimento em ações, debêntures, bônus de subscrição ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão das Companhias Investidas que desenvolvam, direta ou indiretamente, empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais.
<b>Classes de Quotas</b>	As Quotas do Fundo serão de classe única.
<b>Número de Quotas a serem emitidas</b>	50.500.000 (cinquenta milhões e quinhentas mil) Quotas
<b>Preço de Emissão</b>	R\$ 1,00 (um real) cada
<b>Forma de Colocação das Quotas</b>	Pública
<b>Público Alvo</b>	O Fundo, a critério do Administrador, e considerando-se, preferencialmente, as suas relações com clientes e outras ponderações de natureza comercial ou estratégica, receberá recursos de pessoas físicas ou jurídicas brasileiras ou estrangeiras que (i) se enquadrem no conceito de Investidor Qualificado, nos termos da regulamentação editada pela CVM, (ii) busquem rentabilidade, no longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.
<b>Valor Mínimo de Investimento</b>	R\$100.000,00 (cem mil reais)
<b>Inadequação do Investimento</b>	A presente distribuição de Quotas é inadequada para os investidores que não se enquadrem na categoria de Investidores Qualificados ou que não estejam dispostos a aceitar os riscos condizentes com o investimento no Fundo e sua política de investimentos. Os investidores interessados devem atentar para sua possível inadequação à presente distribuição de Quotas, uma vez que o Fundo se destina exclusivamente a investidores que tenham a especialização e conhecimento suficientes para tomar uma decisão de investimento fundamentada. Apesar de alto grau de qualificação dos investidores alvo

dessa distribuição, recomenda-se que, no contexto da distribuição, os Investidores Qualificados entrem em contato com seus advogados, contadores, consultores financeiros, bem como quaisquer outros profissionais que julguem adequados para avaliar os riscos inerentes ao investimento no Fundo.

**Negociação de Quotas em mercado secundário**

As Quotas poderão ser negociadas privadamente, observado que: (i) tal negociação somente será admitida após o encerramento do Período de Investimentos e após sua integralização, e (ii) será admitida a negociação de parcela de Quotas de um mesmo Quotista, desde que, como resultado da negociação, o valor da totalidade das Quotas detidas pelo Quotista adquirente ou pelo Quotista alienante não seja inferior ao Valor Mínimo de Investimento.

As Quotas poderão ser registradas para negociação em um ou mais mercado de bolsa ou balcão organizado, a critério do Administrador, após o encerramento do Período de Investimento, cabendo aos intermediários assegurar que a aquisição seja feita por Investidor Qualificado nesses ambientes. O Quotista que desejar alienar publicamente suas Quotas deverá antes oferecer aos demais Quotistas a oportunidade de adquirir tais Quotas. A negociação pública das Quotas só poderá ocorrer após o encerramento do Período de Investimentos.

**Taxa de Administração e demais encargos**

As despesas e encargos previstos no Regulamento, bem como a Taxa de Administração e a Taxa de Performance, serão suportados pelo Fundo. Não será cobrada taxa de ingresso ou taxa de saída dos Quotistas.

**Publicidade**

Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar, direta ou indiretamente, as decisões de investimento no Fundo, bem como quaisquer outras informações a ele relacionadas, serão imediatamente informados à CVM e divulgados aos Quotistas por meio de publicação no DCI – Diário Comércio Indústria & Serviços ou por meio do envio de correspondência eletrônica ou correspondência registrada para o endereço indicado pelo Quotista no Termo de Adesão ao Regulamento, bem como por meio da sua disponibilização no site do Gestor na Internet.

**Informações Adicionais**

Quaisquer informações adicionais sobre o Fundo e/ou a Oferta poderão ser obtidas junto ao Administrador, ao Gestor, ou à CVM.

### **III. DECLARAÇÕES E RESSALVAS**

#### **Declarações**

Nos termos do Artigo 56, da ICVM n.º 400/03, o Fundo, por meio de seu Administrador, declara que (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro do Fundo junto à CVM e fornecidas ao mercado até a presente data; e (ii) este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos potenciais investidores, da Oferta, das Quotas, do Fundo e da política de investimento do Fundo, além dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, e suficientes à tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes, conforme declaração anexa a este Prospecto, assinada pelo Sr. Alexandre Zákia Albert, na qualidade de diretor estatutário do Administrador.

#### **Ressalvas**

Ademais, eventuais assunções, previsões e demais expectativas futuras constantes deste Prospecto estão sujeitas às incertezas de natureza econômica fora do controle do Fundo, do Administrador ou do Gestor, e não devem ser entendidas como promessa ou garantia de resultados futuros ou de performance. Potenciais investidores deverão conduzir suas próprias investigações sobre tendências ou previsões discutidas ou inseridas neste Prospecto, bem como sobre as metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões. O Administrador recomenda a leitura deste Prospecto, em especial da seção “Fatores de Risco”, e do Regulamento do Fundo.

#### IV. SUMÁRIO DA OFERTA

##### Informações Gerais

###### *Cronograma da Oferta*

Encontra-se, abaixo, cronograma estimado das etapas da Oferta, do qual constam os seus principais eventos, sendo certo que as datas referidas são meramente indicativas e poderão sofrer alterações:

<b>Eventos</b>	<b>Datas Previstas</b>
Registro Automático da Oferta junto à CVM	07/03/08
Publicação do Anúncio de Início	18/03/08
Disponibilização do Prospecto Definitivo	18/03/08
Subscrição de Quotas	19/03/08
Encerramento da Oferta Pública	15/09/08
Data máxima para publicação do Anúncio de Encerramento	17/09/08

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

O Fundo pode requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorra alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos por ele assumidos e inerentes à própria Oferta.

Adicionalmente, é sempre permitida a modificação da Oferta, pelo Fundo, para melhorá-la em favor dos investidores ou para renúncia a condição da Oferta por ele estabelecida. Sendo deferida a modificação, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do Fundo, prorrogar o prazo da oferta por até 90 (noventa) dias. Nesse caso, os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente a respeito da modificação efetuada para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

###### *Distribuição das Quotas*

O Administrador realizará a distribuição das Quotas. Durante o Período de Distribuição das Quotas, o Administrador acessará investidores com quem celebrará os Instrumentos Particulares de Compromisso de Investimento. Ao assinar o Instrumento Particular de Compromisso de Investimento, em que constará o valor total do Capital Comprometido do Quotista, o investidor deverá também assinar o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento e o Administrador entregará ao Quotista uma cópia do Regulamento e do Prospecto.

Para obter informações adicionais sobre a distribuição das Quotas, bem como sobre o procedimento de emissão, subscrição e integralização das Quotas, vide a Seção VIII deste Prospecto, "Emissão, Integralização, Distribuição e Amortização das Quotas".

## **V. IDENTIFICAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO E DA OFERTA**

### **Administrador**

O Fundo é administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira por meio do Ato Declaratório CVM n.º 2.528, de 29 de julho de 1993, publicado no Diário Oficial da União de 29 de julho de 1993, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Itaúsa, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 62.418.140/0001-31.

O Administrador, controlado diretamente pelo Banco Itaú S.A., que detém 99,99% das quotas representativas do seu capital social e integra um dos maiores grupos na administração de fundos de investimentos no País, e em 31 de dezembro de 2007 administrava cerca de R\$ 34.400.000.000, 00 (trinta e quatro bilhões e quatrocentos milhões de reais) de recursos de terceiros, dos quais cerca de R\$ 1.700.000.000,00 (um bilhão e setecentos milhões de reais) referiam-se à administração de fundos de investimentos em participações.

Para maiores esclarecimentos acerca do Fundo e deste Prospecto, e de questões a eles relacionadas, potenciais investidores e Quotistas poderão entrar em contato com o Administrador no seguinte endereço, telefone de atendimento e correio eletrônico:

Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  
Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Itaúsa  
São Paulo – SP  
Tel.: (0xx11) 5029-1456  
Fax.: (0xx11) 5029-1394  
Correio Eletrônico: intrag@itau.com.br

### **Gestor**

O Fundo é gerido pela Kinea Investimentos Ltda., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de gestão de carteira por meio do Ato Declaratório CVM n.º 9.518, de 19 de setembro de 2007, publicado no Diário Oficial da União de 20 de setembro de 2007, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Minas da Prata, n.º 30, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.604.187/0001-44.

O Gestor, controlado indireto do Banco Itaú S.A., foi criado em 18 de outubro de 2007 como empresa especializada na gestão de investimentos alternativos. O Gestor iniciou operações com fundos multimercados (*hedge funds*) e fundos de incorporação imobiliária (*real estate equity*). Em 14 de dezembro de 2007, o Gestor tinha cerca de R\$260,0 milhões de recursos sob sua gestão.

Para maiores esclarecimentos acerca do Fundo e deste Prospecto, e de questões a eles relacionadas, potenciais investidores e Quotistas poderão entrar em contato com o Gestor no seguinte endereço, telefone de atendimento e correio eletrônico:

Kinea Investimentos Ltda.  
Rua Minas da Prata, n.º 30, 4º andar  
São Paulo – SP  
Tel.: (0xx11) 3073-8787  
Fax.: (0xx11) 3073-8796  
Correio Eletrônico: kinea@kinea.com.br

### **Custodiante**

O Banco Itaú S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza, 100, Torre Itaúsa, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04, presta serviços no mercado de capitais brasileiro há mais de 30 anos e controla, atualmente, mais de R\$1.35 trilhões em ativos. É o maior custodiante do país, conforme dados da ANBID de fevereiro de 2007.

O Banco Itaú S.A. obteve certificação de qualidade ISO 9001 para várias modalidades de serviços de custódia. Em âmbito internacional, tal certificação foi obtida para custódia de (i) ativos de investidores não residentes; (ii) Recibos de Depósitos Americanos (ADRs); e (iii) fundos offshore. No âmbito doméstico, destaca-se tal certificação na prestação de serviços relacionados a (i) custódia e controladoria de fundos de investimento e carteiras administradas; e (ii) operações envolvendo fundos de investimento em direitos creditórios.

### **Auditor Independente**

Os auditores independentes responsáveis por auditar as demonstrações financeiras do Fundo podem ser contatados no seguinte endereço:

Price WaterhouseCoopers  
Av. Francisco Matarazzo, n.º 1400  
CEP: 05001-903, São Paulo – SP  
Tel.: (0XX11) 3674-2000

### **Assessor Legal**

A Navarro Advogados assessorou o Administrador na estruturação jurídica do Fundo, bem como elaborou e/ou revisou os diversos documentos relacionados à referida operação.

A Navarro Advogados conta com profissionais com ampla experiência na estruturação de operações diversas, com especial foco, porém, na estruturação, negociação e implementação de empreendimentos imobiliários. Nos últimos anos, a Navarro Advogados esteve envolvida em diversas operações de mercado com enfoque imobiliário, especificamente na estruturação e emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliário - CRI, Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI e quotas de fundos de investimentos diversos (Fundo de Investimento em Direitos Creditórios - FDIC e Fundo de Investimento Imobiliário - FII, notadamente).

A Navarro Advogados pode ser contatada no seguinte endereço, telefone de atendimento e correio eletrônico:

Navarro Advogados  
Rua Joaquim Floriano, n.º 100, 18º andar  
CEP: 04534-000, São Paulo - SP  
At.: Dr. José Paulo Marzagão  
Tel.: (0xx11) 3511-9901  
Fax: (0xx11) 3511-9910  
Correio eletrônico: [mail@navarro.adv.br](mailto:mail@navarro.adv.br)

## **VI. FATORES DE RISCO**

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Quotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias de que o Capital Integralizado será remunerado conforme esperado pelos Quotistas, existindo a possibilidade de o Fundo apresentar perda do capital investido e a necessidade da realização de aportes adicionais de recursos no Fundo superiores ao valor do Capital Comprometido pelos respectivos Quotistas.

### **Riscos de Não Realização do Investimento**

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimento, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos.

O Capital Comprometido do Fundo será integralizado à vista na medida em que ocorrerem chamadas para integralização de Quotas, nos termos do Regulamento e de cada Instrumento Particular de Compromisso de Investimento. Não há garantias, todavia, de que (i) eventuais inadimplementos dos Quotistas serão compensados por meio da aplicação das penalidades contratuais ou legais disponíveis; (ii) os investimentos propostos pelo Fundo sejam realizados em função de inadimplementos de um ou mais Quotistas, ou por outras dificuldades ou empecilhos na realização dos investimentos propriamente ditos; e (iii) todos os Quotistas adimplirão com suas obrigações de integralizar Quotas nos termos de seus respectivos Instrumentos Particulares de Compromisso de Investimento. Se ocorrer o inadimplemento, os investimentos nas Companhias Investidas poderão ser prejudicados afetando negativamente a carteira do Fundo.

A não realização de investimentos em Companhias Alvo ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira e o valor da Quota.

### **Riscos de Falta de Liquidez**

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Os investimentos no Fundo serão feitos, preponderantemente, em ativos não negociados publicamente no mercado. Caso (a) o Fundo precise vender tais ativos, ou (b) o Quotista receba tais ativos como pagamento de resgate ou amortização de suas Quotas, (i) poderá não haver mercado comprador de tais ativos, (ii) a definição do preço de tais ativos nos termos do Regulamento poderá não se realizar em prazo compatível com a expectativa do Quotista, ou (iii) o preço efetivo de alienação de tais ativos poderá resultar em perda para o Fundo ou, conforme o caso, para o Quotista. Não há, portanto, qualquer garantia ou certeza de que será possível ao Fundo e ao Quotista, conforme o caso, liquidar posições ou realizar a venda de quaisquer desses ativos.

Adicionalmente, o Fundo é um condomínio fechado e, por conseguinte, não há garantia de que o Quotista consiga alienar suas Quotas pelo preço e no momento desejados, uma vez que não é admitido o resgate antecipado das Quotas.

Os investimentos do Fundo são considerados de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelo Quotista.

A carteira do Fundo poderá estar concentrada em títulos ou valores mobiliários de emissão de poucas Companhias Investidas e com baixa liquidez, o que poderá dificultar a venda desses ativos que integram a carteira do Fundo.

### **Riscos relacionados às Companhias Investidas**

Embora o Fundo tenha sempre participação no processo decisório das respectivas Companhias Investidas, não há garantias de (i) bom desempenho de quaisquer das Companhias Investidas, (ii) solvência das Companhias Investidas e (iii) continuidade das atividades das Companhias Investidas. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor das Quotas.

Não obstante a diligência e o cuidado do Gestor e do Administrador, os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das Companhias Investidas, como dividendos, juros sobre capital próprio e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional da respectiva Companhia Investida, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Quotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos.

O Fundo participará do processo decisório das Companhias Investidas. Desta forma, caso determinada Companhia Investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica da Companhia Investida, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos da Companhia Investida poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Quotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo e a necessidade de os Quotistas realizarem aportes adicionais de recursos no Fundo.

Os investimentos nas Companhias Investidas envolvem riscos relativos ao setor imobiliário em que atua cada uma das Companhias Investidas. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada uma das Companhias Investidas acompanhe *pari passu* o desempenho médio desse setor. Adicionalmente, ainda que o desempenho das Companhias Investidas acompanhe o desempenho das demais empresas do seu ramo de atividade, não há garantia de que o Fundo e os seus Quotistas não experimentarão perdas, nem há certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos.

Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há garantias de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor das Companhias Investidas, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais Companhias Investidas, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

Os investimentos do Fundo poderão ser feitos em companhias fechadas, as quais, embora tenham de adotar as práticas de governança indicadas no Regulamento, não estão obrigadas a observar as mesmas regras que as companhias abertas relativamente à divulgação de suas informações ao mercado e a seus acionistas, o que pode representar uma dificuldade para o Fundo quanto (i) ao bom acompanhamento das atividades e resultados da Companhia Investida e (ii) à correta decisão sobre a liquidação do investimento, o que pode afetar o valor da carteira do Fundo e das Quotas.

### **Riscos de Concentração da Carteira do Fundo**

O Fundo poderá adquirir valores mobiliários de poucas Companhias Investidas, sendo que, além das limitações de investimento dispostas no Regulamento, não existirão quaisquer outros critérios de concentração ou diversificação para os valores mobiliários que poderão compor a carteira do Fundo, o que implicará em risco de concentração dos investimentos do Fundo em valores mobiliários de poucos emissores. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Quotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão, virtualmente, apenas dos resultados atingidos por essas poucas Companhias Investidas.

### **Riscos de Mercado**

Os ativos financeiros e outros títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo podem estar sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior, e a eventos específicos a respeito dos respectivos emissores. As variações de preços desses ativos financeiros e títulos e valores mobiliários poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, o que pode gerar mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico ou político nacional e internacional.

O apreçamento dos títulos e valores mobiliários e demais ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo será realizado de acordo com os critérios e procedimentos para registro e

avaliação de títulos, valores mobiliários e demais operações estabelecidos no Regulamento e na regulamentação em vigor. Referidos critérios de avaliação de ativos, tais como os de marcação a mercado, poderão ocasionar variações no valor dos ativos do Fundo, resultando em aumento ou redução no valor de suas Quotas.

### **Riscos de Crédito**

Os ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos ativos financeiros ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos financeiros.

O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

### **Risco de Descontinuidade**

O Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembléia Geral de Quotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessas situações, os Quotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, Gestor ou pelo Custodiante nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

### **Risco de Derivativos**

O Fundo, ao operar com derivativos, nos termos do Regulamento, está sujeito ao risco de distorção de preço entre o derivativo e seu ativo objeto, o que pode ocasionar aumento da volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retornos adicionais nas operações, não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar perdas aos Quotistas. Não é possível assegurar que, por utilizar derivativos exclusivamente para proteção patrimonial, o Fundo obterá proteção suficiente para evitar perdas.

### **Risco relacionado a Fatores Macroeconômicos e Regulatórios**

O Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios do Fundo. Além disso, o Governo Federal, o Bacen e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação dos setores de atuação das Companhias Investidas ou nos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo ou, ainda, outros relacionados ao próprio Fundo, o que poderá afetar a rentabilidade do Fundo.

### **Outros Riscos Exógenos ao Controle do Administrador e Gestor**

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e Gestor, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo,

alteração na política monetária, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor de suas Quotas.

**Risco de Patrimônio Negativo**

AS EVENTUAIS PERDAS PATRIMONIAIS DO FUNDO NÃO ESTÃO LIMITADAS AO VALOR DO CAPITAL SUBSCRITO, DE FORMA QUE OS QUOTISTAS PODEM SER CHAMADOS A APORTAR RECURSOS ADICIONAIS NO FUNDO.

## **VII. VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO**

*As informações contidas nesta seção foram obtidas e compiladas de fontes públicas (relatórios anuais, websites, jornais, entre outros), provenientes da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) e da Fundação João Pinheiro, consideradas seguras pelo Administrador e pelo Gestor.*

### **Introdução**

Após longos períodos de alternância de cenários, por vezes influenciados por incertezas internas (inflação, custo de capital, déficits orçamentários) e também externas (crises internacionais), o Brasil manteve a coerência em suas decisões macroeconômicas.

Em 2007, o Produto Interno Bruto (PIB) do Brasil apresentou crescimento superior a 5%, registrando 22 (vinte e dois) trimestres com variação positiva, consolidando assim um ciclo de expansão na atividade econômica.

Este crescimento está baseado na elevação da demanda interna e no dinamismo da economia nacional, demonstrado pela elevação da renda real, expansão do crédito e melhora das expectativas dos setores produtivos em relação ao futuro da economia.

No mercado imobiliário, verifica-se a expansão do segmento de classe média, estimulada pela expansão do crédito, alongamentos dos prazos de financiamento e redução de juros, além da significativa capitalização dos grandes incorporadores, por meio de oferta primária de ações no mercado de capitais. Por outro lado, continua incipiente a participação dos segmentos populares, tipicamente fomentados por investimento público.

O déficit habitacional atingiu a marca histórica de 7,9 milhões de moradia em 2005, com incidência notadamente urbana (81,2% do montante nacional). Em 2000, o déficit habitacional era de 7,2 milhões de moradias, o que demonstra um crescimento nominal deste déficit nos últimos anos.

A demanda aquecida, a queda dos juros e o alongamento dos prazos de financiamentos têm viabilizado o crédito imobiliário para um número maior de pessoas em níveis de renda cada vez mais baixos, fazendo com que os produtos oferecidos (tanto o financiamento quanto a moradia), se aproximem do perfil em que se concentra a maior parcela do déficit habitacional brasileiro.

Em 2007, os financiamentos via Sistema Brasileiro de Poupança em Empréstimo (SBPE) cresceram 96% na comparação com o mesmo período de 2006 permitindo financiar 196.000 imóveis.

Apesar deste crescimento espantoso, acredita-se que o potencial deste mercado ainda é gigantesco, pois a relação no Brasil entre o crédito imobiliário e o Produto Interno Bruto (PIB) é de ainda aproximadamente 3,5%, enquanto esta relação é de 11% no México, 17% no Chile e 46% na Espanha.

Além disso, o aperfeiçoamento jurídico que amplia as garantias dos financiamentos (por exemplo, o patrimônio de afetação ou a alienação fiduciária) e a estabilidade econômica têm permitido que alguns agentes econômicos gerem novas ferramentas de financiamento, como os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's).

Desde meados de 2006 verifica-se o crescimento na velocidade de vendas dos empreendimentos imobiliários na média das capitais brasileiras, demonstrando que a demanda por imóveis reage mais rapidamente às medidas de estímulo à aquisição do que a oferta, que tem sua maturação em um período mais longo.

### **Regulamentação do Setor Imobiliário**

O ordenamento jurídico nacional regula aspectos relativos a bens imóveis, assim como os direitos reais exercidos por pessoas nos bens imóveis no Código Civil Brasileiro. Conforme a definição do

Código Civil Brasileiro, bens imóveis são o solo e todos os bens fixos ao solo que possuem natureza imóvel, seja ela natural ou artificial.

Cada imóvel no Brasil é objeto de uma matrícula mantida e atualizada por um Registro de Imóveis responsável pela circunscrição onde o imóvel está situado. O direito de propriedade é definido pelo Código Civil Brasileiro como o direito de uma pessoa jurídica ou natural de usar, fruir e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

Não obstante o caráter de direito absoluto e exclusivo da propriedade, este direito pode ser, e é, limitado pelos direitos de terceiros ou pelo interesse público, tais como (i) restrições impostas pelo sistema de zoneamento do município onde o imóvel está localizado, como limites para a construção de prédios, instalação de parques industriais ou estabelecimentos comerciais, e pelo sistema de zoneamento do Estado em que o imóvel está localizado, em relação a questões ambientais; (ii) restrições resultantes de interesse e segurança nacionais (aquisição de imóveis localizados próximos a fronteiras brasileiras) e outras restrições impostas pela lei.

A lei brasileira estabelece que a aquisição da propriedade de um imóvel só é considerada efetiva com o registro no pertinente Registro de Imóveis do instrumento de transferência, o qual pode ser (i) uma escritura pública de compra e venda, (ii) uma ordem judicial (por exemplo, em decorrência da divisão de bens de um falecido ou em procedimentos de expropriação), (iii) um documento societário estipulando a transferência de imóvel como contribuição ao capital de uma sociedade ou (iv) qualquer outro instrumento específico estipulado em lei.

A simples celebração de acordo envolvendo a transferência da propriedade ou quaisquer outros direitos "in rem" somente estabelecerá direitos e obrigações entre as partes e não será oponível contra terceiros, a não ser que ele seja registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis.

#### *Incorporação*

A incorporação imobiliária é definida pela Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, como a divisão de um imóvel em uma série de unidades individuais, pela qual uma fração ideal sobre o imóvel é vinculada a cada unidade autônoma. A incorporação somente pode ser efetuada (i) pelo proprietário; (ii) pelo promissário comprador devidamente registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis, ou seu cessionário ou sucessor; ou (iii) pelo empreiteiro ou corretor que for especificamente nomeado por um dos titulares mencionados acima.

A atividade do incorporador imobiliário pode ser definida como a promoção e realização da construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas. A incorporação, portanto, possibilita ao incorporador alienar frações ideais do terreno vinculadas às futuras unidades individuais durante ou até mesmo antes da fase da construção.

Os principais deveres do incorporador são (i) registrar o empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis; (ii) indicar o número de registro do empreendimento nos materiais de publicidade e contratos com os adquirentes das unidades; (iii) providenciar a construção da edificação; (iv) transferir ao comprador a propriedade da unidade vendida; e (v) registrar a planta da construção, a especificação e a respectiva convenção de condomínio no Cartório de Registro de Imóveis.

O incorporador poderá fixar, para efetivação da incorporação, o prazo de carência dentro do qual lhe será lícito desistir do empreendimento, o qual não poderá ultrapassar o termo final do prazo de validade do registro ou, se for o caso, de sua revalidação. O memorial de incorporação que deverá ser registrado pelo incorporador no Cartório de Registro de Imóveis competente deverá conter: (i) a correta descrição do imóvel, suas unidades individuais e áreas comuns (cada unidade individual terá direito a uma fração ideal determinada sobre as áreas comuns) e (ii) uma minuta da convenção de condomínio que vigorará quando da instituição do condomínio conforme descrito a seguir.

Após a conclusão da construção e emissão das pertinentes certidões de ocupação, o incorporador será responsável por averbar a área construída da edificação no Cartório de Registro de Imóveis

e instituir o condomínio edilício, originando matrículas individuais para cada uma das unidades autônomas resultantes da incorporação imobiliária.

[1] Fonte: Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC)

[2] Fonte: Fundação João Pinheiro

## **VIII. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO**

Os termos utilizados nesta seção do Prospecto terão o mesmo significado que lhes é atribuído no Regulamento e na seção “Definições” deste Prospecto. Esta seção traz um breve resumo dos capítulos do Regulamento, sendo necessária, entretanto, a sua leitura integral para o completo entendimento da operação.

### **Forma, Base Legal e Prazo de Duração**

O Fundo é um fundo de investimento em participações, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial a ICVM 391/03. O Termo de Constituição de Fundo de Investimento em Participações, datado de 7 de fevereiro de 2008, e o Regulamento do Fundo foram registrados no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 08 de fevereiro de 2008, sob o n.º 1532292.

O Fundo tem Prazo de Duração de 5 (cinco) anos a contar da Data de Início do Fundo, prorrogável por um período adicional de 2 (dois) anos conforme proposto pelo Gestor ou Administrador e deliberado pela Assembléia Geral de Quotistas, observado o quorum de deliberação disposto no Regulamento.

### **Público Alvo e Valor Mínimo de Investimento**

O Fundo, a critério do Administrador, e considerando-se, preferencialmente, as suas relações com clientes e outras ponderações de natureza comercial ou estratégica, receberá recursos de pessoas físicas ou jurídicas brasileiras ou estrangeiras que (i) se enquadrem no conceito de investidor qualificado, nos termos da regulamentação editada pela CVM; e (ii) busquem retorno, no longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

O Valor Mínimo de Investimento no Fundo é de R\$100.000,00 (cem mil reais).

### **Inadequação de Investimento**

A presente distribuição de Quotas é inadequada para os investidores que não se enquadrem na categoria de Investidores Qualificados ou que não estejam dispostos a aceitar os riscos condizentes com o investimento no Fundo e sua política de investimentos. Os investidores interessados devem atentar para sua possível inadequação à presente distribuição de Quotas, uma vez que o Fundo se destina exclusivamente a investidores que tenham a especialização e conhecimento suficientes para tomar uma decisão de investimento fundamentada. Apesar de alto grau de qualificação dos investidores alvo dessa distribuição, recomenda-se que, no contexto da distribuição, os Investidores Qualificados entrem em contato com seus advogados, contadores, consultores financeiros, bem como quaisquer outros profissionais que julguem adequados para avaliar os riscos inerentes ao investimento no Fundo.

### **Objetivo do Fundo**

O objetivo do Fundo é buscar proporcionar a seus Quotistas a valorização de capital a longo prazo, por meio do investimento em ações, debêntures, bônus de subscrição ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão das Companhias Investidas que desenvolvam, direta ou indiretamente, empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais destinados à comercialização.

Os investimentos do Fundo deverão possibilitar a participação do Fundo no processo decisório das respectivas Companhias Investidas, sendo que tal participação poderá ocorrer por uma das seguintes maneiras: (i) detenção de ações de emissão das Companhias Investidas que integrem o respectivo bloco de controle, (ii) celebração de acordo de acionistas com outros acionistas das Companhias Investidas, (iii) eleição de membro(s) do Conselho de Administração com representatividade suficiente para influir na administração das Companhias Investidas, assegurando ao Fundo participação, mesmo que por meio de direito de veto, em definições estratégicas e na gestão das Companhias Investidas, ou (iv) celebração de ajuste de natureza

diversa ou adoção de procedimento que assegure ao Fundo participação, mesmo que por meio de direito de veto, em definições estratégicas e na gestão das Companhias Investidas.

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações sejam realizadas em bolsas de valores ou em bolsas de mercadorias e futuros exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

O Fundo poderá investir em debêntures simples não conversíveis em ações, desde que as escrituras de emissão das debêntures simples, conforme aplicável ao tipo societário da Companhia Investida (i) assegurem ao Fundo a participação no processo decisório e na gestão das Companhias Investidas; (ii) imponham às Companhias Investidas emissoras de debêntures simples a observância de boas práticas de governança corporativa; e (iii) prevejam que o descumprimento das práticas de governança corporativa será interpretado como uma hipótese de vencimento antecipado das referidas debêntures.

O Fundo poderá realizar operações compromissadas.

#### *Uso dos Recursos do Fundo não Investidos nas Companhias Investidas*

O Fundo poderá manter parcela de seu Patrimônio Líquido não investido nas Companhias Alvo investido em títulos de emissão do Tesouro Nacional e do Bacen e créditos securitizados pelo Tesouro Nacional; títulos de renda fixa de emissão ou aceite de instituições financeiras; títulos e valores mobiliários emitidos por entidades privadas e que tenham, pelo menos, obtido classificação de risco "A" de agências de rating independentes; operações compromissadas; e em quotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa" ou "Referenciado", de acordo com a ICVM 409/04 e cuja política de investimento requeira que a carteira de investimentos tenha pelo menos 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio aplicado em títulos públicos federais.

Os ativos aqui referidos devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, em contas específicas abertas no SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela CETIP ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo Bacen ou pela CVM.

### **Administração e Gestão do Fundo**

#### *Administrador*

O Fundo é administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Itaúsa, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 62.418.140/0001-31.

O diretor da Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. responsável pelas operações do Fundo, designado para responder, civil e criminalmente, pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações a ele relativas, é o Sr. Alexandre Zákia Albert, natural de São Paulo, economista, casado, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Itaúsa, portador da cédula de identidade RG n.º 6.862.397 e inscrito no CPF/MF sob o n.º 896.758.868-20.

Observada a regulamentação em vigor e os dispositivos do Regulamento, o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, tem poderes para praticar todos e quaisquer atos necessários ao funcionamento do Fundo, e para exercer os direitos inerentes aos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, inclusive o de ação e o de comparecer e votar em assembleias gerais, de qualquer natureza, das Companhias Investidas.

Outras obrigações e outros deveres do Administrador, bem como seus direitos, encontram-se detalhados no Regulamento, que faz parte do Anexo II a este Prospecto.

## *Gestor*

O Fundo, representado pelo Administrador, contratou a Kinea Investimentos Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Minas da Prata, n.º 30, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.604.187/0001-44, para gerir a carteira do Fundo, nos termos do Contrato de Gestão. Qualquer benefício ou vantagem que o Gestor venha a ter em decorrência de sua condição de gestor da carteira do Fundo, exceção feita à sua remuneração pela gestão da carteira do Fundo, deve ser imediatamente repassado ao Fundo.

As obrigações e os deveres do Gestor, bem como seus direitos, encontram-se detalhados no Regulamento, que faz parte do Anexo II a este Prospecto.

## **Renúncia, Destituição e Descredenciamento do Administrador**

O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo, mediante aviso prévio de, no mínimo, 60 (sessenta) dias, endereçado a cada Quotista e à CVM.

Adicionalmente, a Assembléia Geral dos Quotistas poderá destituir o Administrador, nos termos do Regulamento.

A CVM, no uso de suas atribuições legais poderá descredenciar o Administrador, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, o Administrador deverá convocar, imediatamente, a Assembléia Geral de Quotistas para eleger seu substituto, sendo também facultado aos Quotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Quotas subscritas e integralizadas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembléia Geral de Quotistas para tal fim.

O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição pela Assembléia Geral de Quotistas. Caso (i) a Assembléia Geral de Quotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 10 (dez) dias após a deliberação de Assembléia Geral de Quotistas que o eleger, o Administrador deverá convocar nova Assembléia Geral de Quotistas para deliberar sobre a liquidação do Fundo ou sua incorporação em outro fundo.

Na hipótese de a Assembléia Geral de Quotistas acima mencionada não obter quorum suficiente ou não deliberar sobre a liquidação ou incorporação do Fundo, o Administrador procederá à sua liquidação automática, no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da realização da referida Assembléia Geral de Quotistas, observado, se for o caso, o disposto acerca da liquidação do Fundo nos termos do Regulamento.

## **Vedações ao Administrador**

É vedado ao Administrador, direta ou indiretamente, em nome do Fundo, (i) receber depósitos em conta corrente; (ii) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas demais modalidades permitidas pela CVM; (iii) prestar fiança, aval, aceite ou co-obrigar-se sob qualquer outra forma; (iv) negociar com duplicatas, notas promissórias (excetuadas aquelas de que trata a Instrução CVM n.º 134, de 01 de novembro de 1990), ou outros títulos não autorizados pela CVM; (v) prometer rendimento predeterminado aos Quotistas; (vi) aplicar recursos (a) no exterior; (b) na aquisição de imóveis; (c) na subscrição ou aquisição de ações de sua própria emissão; e (vii) rescindir os Instrumentos Particulares de Compromisso de Investimento, transigir ou renunciar a direitos do Fundo oriundos dos Instrumentos Particulares de Compromisso de Investimento sem a aprovação prévia da Assembléia Geral de Quotistas.

## **Remuneração do Administrador**

O Administrador receberá Taxa de Administração a partir da Data de Início do Fundo, que corresponderá a 2% (dois por cento) ao ano sobre o valor resultante da soma do Patrimônio Líquido e do montante não integralizado do Capital Comprometido do Fundo.

A Taxa de Administração será calculada, apropriada e paga até o 5º (quinto) dia útil de cada mês, mediante a divisão da taxa anual por 252 dias.

O Administrador receberá, também, Taxa de Performance equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do Fundo que depois de deduzidas todas as despesas, inclusive a Taxa de Administração, exceder o IGP-M mais 6% (seis por cento) ao ano.

A Taxa de Performance será calculada, apropriada e paga (i) na data de cada distribuição de resultados aos Quotistas, por meio da amortização de Quotas, ou da transferência dos pagamentos de dividendos ou juros sobre o capital próprio diretamente aos Quotistas, ou ao Fundo decorrentes dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo; e (ii) quando houver resgate das Quotas do Fundo.

A Taxa de Performance será inicialmente calculada por Companhia Investida e deverá considerar cada aporte de capital no Fundo na respectiva Companhia Investida e a Taxa de Administração paga e/ou provisionada desde o último pagamento de Taxa de Performance até o momento de cálculo da Taxa de Performance Final.

O Administrador poderá, no momento da apuração do valor devido pelo Fundo a título de Taxa de Performance, provisionar parte desse valor, convertendo-se a provisão ao final do Prazo de Duração do Fundo, que ocorrerá concomitantemente com o recebimento, pelo Fundo, direta ou indiretamente, dos últimos rendimentos a serem distribuídos pela Companhia Investida ainda presente na carteira do Fundo, quando será efetuado cálculo final da Taxa de Performance final devida, conforme fórmula constante abaixo (Taxa de Performance Final”).

Quando do cálculo da Taxa de Performance Final, o valor obtido deverá ser comparado ao valor já distribuído (e não provisionado) ao Gestor a título de Taxa de Performance (“Taxa de Performance Distribuída”) e deverá ser realizado o seguinte cálculo: (i) se a diferença entre a Taxa de Performance Final e a Taxa de Performance Distribuída for igual ou menor do que zero, nenhum outro pagamento será devido ao Gestor e as provisões mencionadas anteriormente deverão ser utilizadas para pagamento de tal diferença até o limite da provisão, não sendo devido nenhum outro valor ao Fundo. Se houver saldo positivo na provisão após pagamento da diferença, este deverá ser então pago ao Gestor; ou (ii) se a diferença entre a Taxa de Performance Final e a Taxa de Performance Distribuída for superior a zero, este valor deverá ser então ser distribuído a título de Taxa de Performance Final ao Gestor, sendo que as provisões mencionados anteriormente poderão ser utilizadas para compor tal valor. Para efeitos dos cálculos mencionados nesse parágrafo, o valor já distribuído a título de Taxa de Performance deverá ser corrigido pelo IGP-M acrescido de 6% ao ano, desde a data do seu efetivo pagamento até o momento de cálculo da Taxa de Performance Final.

O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado conforme a fórmula abaixo:

$$TPerf_i = 20\% \times [Dist_i - (Cap_i - Dist_{anterior-i})] \text{ para } TPerf > 0$$

Sendo,

Dist – Valor distribuído pela Companhia Investida ao Fundo (ou diretamente aos Quotistas), a título de transferência de dividendos, juros sobre capital próprio, amortização de Quotas, resgate de Quotas (quando da liquidação do Fundo) ou outros rendimentos pagos pela Companhia Investida ao Fundo (ou diretamente aos Quotistas).

Cap – Soma de (i) cada Capital Investido pelo Fundo na respectiva Companhia Investida, e (ii) da Taxa de Administração, desde o pagamento da última Taxa de Performance, ambos corrigidos pelo IGP-M acrescidos de 6% ao ano, desde a data do efetivo investimento/pagamento até o momento de cálculo da TPerf.

Dist<sub>anterior</sub> – Soma de todos os valores distribuídos anteriormente pela Companhia Investida ao Fundo (ou diretamente aos Quotistas), a título de transferência de dividendos, juros sobre capital próprio, amortização de Quotas, resgate de Quotas (quando da liquidação do Fundo) ou outros rendimentos pagos pela Companhia Investida ao Fundo (ou diretamente aos Quotistas), atualizados desde a data de cada distribuição até o momento de cálculo da TPerf, pela variação do IGP-M acrescidos de 6% ao ano.

O valor devido a título de Taxa de Performance Final (TPerf Final) será calculado conforme a fórmula abaixo:

$$\text{TPerf Final} = 20\% \times [\text{Dist Quotistas Final} - (\text{Cap Final} - \text{Dist Quotistas}_{\text{anteriores}})] \text{ para TPerf} > 0$$

Sendo,

Dist Quotistas Final – Valor a ser distribuído pela Companhia Investida ao Fundo (ou diretamente aos Quotistas), a título de transferência de dividendos, juros sobre capital próprio, amortização de Quotas, resgate de Quotas (quando da liquidação do Fundo) ou outros rendimentos pagos pela Companhia Investida ao Fundo (ou diretamente aos Quotistas) somado ao caixa do fundo, líquido das provisões de despesas apuradas.

Cap Final– Soma de cada Capital Investido pelos Quotistas no fundo corrigidos pelo IGP-M acrescidos de 6% ao ano, desde a data do efetivo investimento até o momento de cálculo da TPerf Final.

Dist Quotistas<sub>anteriores</sub> – Soma de todos os valores distribuídos anteriormente pelo fundo diretamente aos Quotistas, a título de transferência de dividendos, juros sobre capital próprio, amortização de Quotas, ou outros rendimentos pagos pelo Fundo diretamente aos Quotistas, atualizados desde a data de cada distribuição até o momento de cálculo da TPerf Final, pela variação do IGP-M acrescidos de 6% ao ano.

O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados pelo Fundo, dentre outros o Gestor, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance, conforme o caso.

Não serão cobradas taxas de ingresso ou de saída dos Quotistas.

### **Demais Prestadores de Serviço do Fundo**

#### *Custodiante*

O Custodiante contratado pelo Fundo é o Banco Itaú S.A., ou seu sucessor no exercício dessas funções, responsável pela custódia e escrituração das Quotas.

#### *Auditor Independente*

O Auditor Independente contratado pelo Fundo é a Price WaterhouseCoopers, CNPJ/MF n.º 61.562.112/0001-20, ou seu sucessor no exercício dessas funções, responsável pela auditoria do Fundo, que poderá incluir a revisão das demonstrações financeiras e das contas do Fundo, a análise de sua situação, bem como da atuação do Administrador.

### **Política de Investimento do Fundo e Composição da Carteira**

Os investimentos do Fundo estão subordinados aos requisitos de composição e de diversificação estabelecidos pelas normas em vigor, bem como à sua aprovação pelo Comitê de Investimento, sempre observado o disposto no seu Regulamento.

### **Condições Precedentes ao Investimento**

Os investimentos do Fundo só poderão ser realizados nos termos do Regulamento, se o Gestor atestar que a Companhia Alvo, no momento da aprovação do investimento pelo Comitê de Investimento, (i) não está em processo de recuperação extrajudicial, judicial, falimentar ou, ainda, sob intervenção de qualquer autoridade competente, (ii) tem por objeto social investir em empreendimentos imobiliários de natureza residencial ou comercial, podendo tais companhias adquirir terrenos para posterior construção dos referidos empreendimentos e imóveis prontos, em fase de construção ou em reforma, conforme disposto na política de investimento do Fundo.

No caso de Companhias Alvo que não atendam a todas as condições acima descritas, os investimentos só poderão ser realizados se previamente aprovados pelo Comitê de Investimento e pela Assembléia Geral de Quotistas, nos termos do Regulamento.

O Gestor deve verificar a adequação das Companhias Alvo aos requisitos aqui estipulados e a manutenção destas condições na Companhia Investida durante o Período de Investimentos. Em caso de descumprimento de qualquer dos requisitos aqui previstos, por parte de alguma Companhia Investida, o Gestor obriga-se a levar tal fato ao conhecimento do Comitê de Investimento, bem como apresentar medidas para sanar tal descumprimento.

Adicionalmente às condições estabelecidas nesta seção, as Companhias Alvo fechadas devem adotar as seguintes práticas de governança: (i) proibição de emissão de partes beneficiárias e inexistência de tais títulos em circulação, (ii) mandato unificado de 1 (um) ano para todo o conselho de administração, (iii) disponibilização de contratos com Partes Relacionadas, acordos de acionistas e programas de opção de aquisição de ações ou de outros títulos ou valores mobiliários de emissão da Companhia Alvo, (iv) adesão à câmara de arbitragem para resolução de conflitos societários, (v) no caso de abertura de seu capital, obrigar-se formalmente, perante o Fundo, a aderir a segmento especial de bolsa de valores ou de entidade mantenedora de mercado de balcão organizado que assegure, no mínimo, níveis diferenciados de práticas de governança corporativa previstos nos incisos anteriores, e (vi) auditoria anual de suas demonstrações contábeis, por auditores independentes registrados na CVM.

### **Limitações ao Investimento**

Salvo aprovação da maioria dos Quotistas reunidos em Assembléia Geral de Quotistas, é vedada a aplicação de recursos do Fundo em títulos e valores mobiliários de emissão das Companhias Alvo nas quais participem: (i) o Administrador, o Gestor, os membros do Comitê de Investimento ou outros comitês e conselhos criados pelo Fundo e Quotistas titulares de Quotas representativas de 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido, e seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social votante ou total da Companhia Alvo; (ii) quaisquer pessoas mencionadas no inciso (i) acima que (a) estejam envolvidas, direta ou indiretamente, por conta e ordem da Companhia Alvo, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão, ou (b) façam parte de conselhos de administração, consultivo ou fiscal da Companhia Alvo, antes do primeiro investimento a ser realizado pelo Fundo.

Salvo aprovação da maioria simples dos Quotistas reunidos em Assembléia Geral de Quotistas, é vedado ao Fundo realizar operações em que figurem como contrapartes quaisquer das pessoas mencionadas no parágrafo acima, bem como outros fundos de investimento ou carteira de valores mobiliários administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou pelo Gestor.

É vedado ao Fundo aplicar e/ou investir mais do que 25% (vinte e cinco por cento) do Capital Comprometido subscrito em títulos e valores mobiliários emitidos pela mesma Companhia Investida, por meio de uma ou mais operações, exceto mediante aprovação da maioria simples dos Quotistas reunidos em Assembléia Geral de Quotistas, nos termos do Artigo 33 do Regulamento, sendo que, nesta hipótese, o limite máximo será de 35% (trinta e cinco por cento) do Capital Comprometido.

### **Período de Investimentos**

O Fundo deverá realizar os investimentos em Companhias Alvo em até 4 (quatro) anos contados da Data de Início do Fundo, prorrogável por até 2 (dois) anos, sendo a primeira prorrogação de até 1 (um) ano, por recomendação do Administrador ou do Gestor e submetida à deliberação do Comitê de Investimento, tomada pelo quorum qualificado conforme estabelecido no Regulamento, e a segunda prorrogação de até 1 (um) ano, deliberada em Assembléia Geral de Quotistas.

A Assembléia Geral de Quotistas por recomendação do Administrador ou do Gestor, e mediante aprovação prévia do Comitê de Investimento, poderá encerrar o Período de Investimento antecipadamente.

Os recursos oriundos da alienação parcial ou total de investimento do Fundo nas Companhias Investidas bem como os juros, dividendos e outros proventos recebidos no Período de Investimentos poderão ser utilizados para reinvestimento nas Companhias Investidas ou ser distribuídos aos Quotistas, por meio da amortização de Quotas, nos termos do Regulamento, a critério do Comitê de Investimento.

### **Política de Contabilização, Provisionamento e Baixa de Investimentos**

Os ativos componentes da carteira do Fundo serão avaliados e contabilizados pelo Administrador, conforme os seguintes critérios: (i) ações e os demais títulos ou valores mobiliários de renda variável sem cotação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado: semestralmente, pelo respectivo custo de aquisição ou outro modelo, como, por exemplo, o método de equivalência patrimonial, o que melhor refletir o valor de realização do investimento, a critério do Administrador; (ii) no caso de debêntures conversíveis serão avaliadas pelo respectivo custo de aquisição ou pelo valor de seu principal acrescido da remuneração, obtida de acordo com as respectivas escrituras de emissão; (iii) títulos ou valores mobiliários de renda fixa sem cotação disponível no mercado: diariamente, pelo custo de aquisição, ajustado pelo rendimento previsto do título, pelo prazo a decorrer até o seu vencimento; e (iv) demais títulos ou valores mobiliários de renda fixa ou variável com cotação disponível no mercado: diariamente, pelo preço de mercado, de acordo com as regras vigentes de marcação a mercado.

Em situações em que o Administrador considere que nenhum dos critérios para contabilização acima reflita adequadamente o valor de realização dos ativos do Fundo, poderá, a seu exclusivo critério e de forma justificada, adotar outros critérios de contabilização que melhor reflitam tal valor de realização.

As perdas e provisões com ativos integrantes da carteira do Fundo serão reconhecidas no resultado do período, e o valor ajustado em razão do reconhecimento das referidas perdas passará a constituir a nova base de custo, admitindo-se a reversão das perdas, desde que por motivo justificado subsequente ao que tenha levado ao seu reconhecimento, acrescida dos rendimentos auferidos e computando-se a valorização em contrapartida à adequada conta de receita ou despesa no resultado do período.

O Administrador realizará reavaliações dos ativos da carteira do Fundo quando (i) verificada a notória insolvência de uma Companhia Investida; (ii) houver atraso ou não pagamento de juros ou amortizações por parte das Companhias Investidas relativamente aos títulos ou valores mobiliários que tenham sido adquiridos pelo Fundo; (iii) a homologação de qualquer pedido de recuperação judicial ou extrajudicial envolvendo uma Companhia Investida; ou (iv) a decretação de falência de uma Companhia Investida.

### **Demonstrações Financeiras**

O Fundo terá escrituração contábil própria e as demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração expedidas pela CVM e pelo COSIF e serão auditadas, anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

### **Exercício Social do Fundo**

O exercício social do Fundo tem início em 1 de março de cada ano e término em 28 ou 29 de fevereiro, conforme o caso, do ano subsequente.

### **Comitê de Investimento e Realização de Investimentos**

#### *Funções e Atribuições do Comitê de Investimento*

O Comitê de Investimento do Fundo deverá: (i) deliberar sobre as Propostas de Investimento e, quando necessário, sobre as Propostas de Desinvestimento; (ii) aprovar despesas de auditorias fiscais, legais, contábeis, tecnológicas e ambientais que (a) individualmente (ou seja, por contrato firmado com cada fornecedor totalize mais de R\$100.000,000 (cem mil reais) para o Fundo; ou (b) em conjunto (ou seja, pelo mesmo fornecedor em diferentes momentos) totalize mais de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais); (iii) acompanhar o desempenho da carteira do Fundo por meio dos relatórios do Gestor; (iv) deliberar sobre a prorrogação do Período de

Investimento por um prazo máximo de 1 (um) ano, conforme disposto no Regulamento; (v) estabelecer os prazos para realização dos investimentos após a integralização das Quotas a cada chamada feita pelo Administrador, bem como deliberar sobre a prorrogação de tais prazos; (vi) deliberar sobre a devolução aos Quotistas, bem como sobre os termos e condições de tal devolução, de valores pagos ao Fundo a título de integralização de Quotas em caso de não realização de investimentos pelo Fundo no prazo que for estabelecido pelo Comitê de Investimento; (vii) indicar os representantes do Fundo que comporão o conselho de administração, a diretoria e outros órgãos das Companhias Investidas, conforme aplicável; (viii) determinar a orientação para os votos a serem proferidos pelo Fundo nas Assembleias Gerais das Companhias Investidas e fixar as diretrizes gerais que deverão ser observadas pelos representantes do Fundo nas reuniões do conselho de administração das Companhias Investidas; (ix) acompanhar a atuação e as decisões tomadas por este representante do Fundo indicado para atuar nas reuniões do conselho de administração, na diretoria ou em outros órgãos das Companhias Investidas; e (x) deliberar sobre a realização de investimentos na hipótese de recebimento de recursos pelo Fundo, conforme o disposto no Regulamento.

A execução das recomendações do Comitê de Investimento será de responsabilidade do Administrador ou do Gestor, conforme os termos do Regulamento.

#### *Composição do Comitê de Investimento*

O Comitê de Investimento será composto por até 5 (cinco) membros titulares votantes, sendo 3 (três) nomeados pelo Gestor e 2 (dois) nomeados pelos Quotistas em Assembleia Geral de Quotistas especialmente convocada para esse fim. Todos os membros deverão ser residentes e domiciliados no Brasil, Quotistas ou não, bem como ter reputação ilibada e não poderão atuar, direta ou indiretamente, em atividade similar ou que possa gerar Potencial Conflito de Interesses.

Os membros do Comitê de Investimento e seus respectivos suplentes terão mandato de 2 (dois) anos, prorrogável automaticamente por prazos sucessivos de 2 (dois) anos cada, salvo se a Assembleia Geral de Quotistas ou o Gestor, conforme o caso, a qualquer tempo, destituir os membros que tiver nomeado.

Os membros do Comitê de Investimento não receberão qualquer remuneração do Fundo pelo exercício de suas funções.

Informações adicionais acerca da nomeação e da renúncia e destituição dos membros do Comitê de Investimento encontram-se no Regulamento, que faz parte do Anexo II a este Prospecto.

#### *Reuniões do Comitê de Investimento*

O Comitê de Investimento reunir-se-á sempre que necessário. Cada membro votante do Comitê de Investimento terá direito a 1 (um) voto nas deliberações do Comitê de Investimento, que serão aprovadas pelo voto da maioria dos membros presentes à reunião, ressalvado o poder de veto dos representantes do Gestor.

Adicionalmente, os membros que estejam em Potencial Conflito de Interesses não estarão aptos a votar as deliberações do Comitê de Investimento.

#### *Realização de Investimentos*

O Gestor deverá enviar a cada membro do Comitê de Investimento relatórios contendo estudos, avaliações e informações necessários para a correta análise e discussão das Propostas de Investimento, que conforme o caso, poderia abranger os seguintes aspectos: (i) sumário executivo da Proposta de Investimento e seu detalhamento; (ii) análise econômico-financeira, de crédito e projeções de fluxo de caixa e dos demonstrativos financeiros da Companhia Alvo; (iii) descrição da estruturação financeira da operação envolvendo o investimento na Companhia Alvo, incluindo retornos esperados e as principais características dos títulos ou valores mobiliários objeto do investimento ou aquisição; (iv) principais aspectos societários e jurídicos da Companhia

Alvo; e (v) cronograma físico-financeiro do investimento ou aquisição, no caso de desembolsos parcelados.

Os recursos que venham a ser aportados no Fundo, mediante a integralização de Quotas, deverão ser utilizados, conforme o respectivo cronograma físico do projeto imobiliário, para a aquisição de títulos ou valores mobiliários de emissão de uma ou mais Companhias Alvo, dentro do prazo de 6 (seis) meses contados a partir da data do respectivo aporte, observado que, caso os investimentos do Fundo nas Companhias Alvo não sejam realizados dentro do prazo aqui previsto, o Gestor convocará o Comitê de Investimento para deliberar sobre: (i) a prorrogação do prazo acima referido; (ii) a permanência dos recursos no caixa do Fundo; ou (iii) ao procedimento de restituição aos Quotistas dos valores aportados no Fundo referentes aos investimentos originalmente programados e que não tenham se concretizado.

O Administrador, o Gestor e os membros do Comitê de Investimento não serão responsáveis, judicial ou administrativamente, por prejuízos causados aos Quotistas em decorrência dos investimentos realizados pelo Fundo nas Companhias Investidas, salvo se (i) tais investimentos tiverem sido realizados em desacordo com a política de investimento estabelecida no Regulamento; ou (ii) tais prejuízos decorrerem de atos dolosos ou culposos do Administrador ou do Gestor, com violação da lei, das normas editadas pela CVM ou do Regulamento.

O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Gestor, das entidades prestadoras dos serviços de custódia ou escrituração, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

O Fundo poderá realizar investimentos nas Companhias Alvo em conjunto com os Quotistas, o Administrador, o Gestor, Partes Relacionadas e com terceiros.

### **Emissão, Integralização, Distribuição e Amortização das Quotas**

#### *Emissão e Subscrição de Quotas*

A emissão das Quotas será deliberada pelo Administrador sem necessidade de aprovação da Assembléia Geral de Quotistas. Serão emitidas 50.500.000,00 (cinquenta milhões e quinhentas mil) Quotas, com valor unitário de R\$ 1,00 (um real) cada, na Data de Início do Fundo.

O valor das Quotas, após a Data de Início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Quotas, utilizando-se o critério de quota de abertura, exceto para o caso de resgate de Quotas quando da liquidação do Fundo, em que se utilizará o critério da quota de fechamento.

As Quotas deverão ser subscritas obrigatoriamente durante o Período de Distribuição.

O Fundo poderá emitir novas Quotas mediante deliberação da Assembléia Geral de Quotistas tomada pelo voto favorável dos Quotistas que representem 75% (setenta e cinco por cento) das Quotas presentes, inclusive em situações que possam requerer (i) a realização de novos investimentos do Fundo nas Companhias Investidas de forma a manter seu valor econômico, (ii) a cobertura de eventuais contingências do Fundo, ou (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo. Qualquer nova emissão de Quotas deverá ser devidamente registrada junto à CVM nos termos da regulamentação aplicável.

A Assembléia Geral de Quotistas que deliberar sobre novas emissões de Quotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Quotas, observado o disposto na legislação aplicável.

O valor mínimo do Capital Comprometido do Fundo na Data de Início do Fundo será de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).

As Quotas do Fundo serão de classe única.

### *Distribuição de Quotas*

Durante o Período de Distribuição das Quotas, o Administrador acessará investidores com quem celebrará os Instrumentos Particulares de Compromisso de Investimento. Ao assinar o Instrumento Particular de Compromisso de Investimento, em que constará o valor total do Capital Comprometido do Quotista, o investidor deverá também celebrar o Termo de Adesão ao Regulamento e o Boletim de Subscrição e o Administrador entregará ao Quotista uma cópia do Regulamento e do Prospecto. No ato de subscrição das Quotas, o Quotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição.

Caso a totalidade das Quotas ou a totalidade das Quotas emitidas posteriormente, nos termos do Regulamento, não seja subscrita até o final do Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Quotas não subscritas sem necessidade de aprovação em Assembléia Geral de Quotistas.

Não será admitida a subscrição de Quotas objeto desta distribuição após o encerramento do Período de Distribuição das Quotas, ficando vedadas, após tal período, a celebração de novos Instrumentos Particulares de Compromisso de Investimento.

Como a distribuição será realizada pelo Administrador, não haverá contrato de distribuição.

### *Demonstrativo dos Custos da Distribuição*

<b>Custos</b>	<b>Valor (em R\$)</b>	<b>% em relação ao valor total da emissão (valores arredondados)</b>
Taxa de Fiscalização da CVM	82.870,00	0,1641
Despesas com o Registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos	9.622,78	0,0191
Outras Despesas	5.000,00	0,0099
<b>Total</b>	<b>97.492,78</b>	<b>0,1931</b>

### *Integralização de Quotas*

As Quotas deverão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional em fundos imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, os quais serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição e no Instrumento Particular de Compromisso de Investimento.

Na Data de Início do Fundo, cada Quotista integralizará o percentual do Capital Comprometido do Quotista ser definido no respectivo Instrumento Particular de Compromisso de Investimento. As demais Quotas deverão ser integralizadas, durante o Prazo de Duração do Fundo, na medida em que ocorrerem chamadas para integralização por parte do Administrador nos termos do Regulamento e dos respectivos Instrumentos Particulares de Compromisso de Investimento. As integralizações das Quotas ocorrerão em, no máximo 7 (sete) dias úteis a partir da respectiva chamada (i) em decorrência do surgimento de investimentos a serem realizados pelo Fundo durante o Período de Investimentos; (ii) para cobertura das chamadas não atendidas pelos Quotistas Inadimplentes; (iii) para pagamentos de despesas comprovadas do Fundo; ou (iv) caso o caixa do Fundo se torne inferior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) por 30 (trinta) dias consecutivos, salvo se o Gestor renunciar a esta chamada de capital por motivo justificado apresentado ao Administrador, tudo nos termos dos Instrumentos Particulares de Compromisso de Investimento. As chamadas para integralização serão feitas pelo valor patrimonial da Quota na data da integralização, até o valor total do Capital Comprometido do respectivo Quotista.

O preço de integralização de cada Quota, conforme definido no Instrumento Particular de Compromisso de Investimento, será devidamente atualizado pela variação do IGP-M, anualmente, desde a data de assinatura pelo Quotista do Instrumento Particular de Compromisso de Investimento até cada data de integralização das Quotas.

O Comitê de Investimento poderá deliberar sobre a devolução aos Quotistas dos valores pagos a título de integralização de Quotas. No caso de devolução de tais valores, fica estabelecido que estes serão considerados, para todos os fins, como saldo não integralizado dos respectivos Capitais Comprometidos dos Quotistas, conforme disposto nos Instrumentos Particulares de Compromisso de Investimento.

A ocorrência de qualquer descumprimento, total ou parcial, da obrigação do Quotista de aportar recursos no Fundo até a data de integralização informada pelo Administrador, não sanada no prazo previsto abaixo, resultará nas seguintes consequências ao Quotista inadimplente: (i) perda de seus direitos de (a) voto nas Assembléias Gerais; (b) alienação ou transferência das suas Quotas; e (c) recebimento de todos os valores que lhe caberiam por ocasião da liquidação do Fundo, que passarão aos demais Quotistas adimplentes, na proporção de suas Quotas, até o montante do inadimplemento; (ii) direito do Fundo de alienar as Quotas detidas pelo Quotista inadimplente a qualquer terceiro nos termos do Instrumento Particular de Compromisso de Investimento e da procuração outorgada pelo Quotista ao Administrador, a fim de obter recursos para pagamento dos valores devidos ao Fundo, observado o direito de preferência dos demais Quotistas previsto no Regulamento; e (iii) substituição do eventual representante indicado pelo Quotista inadimplente para o Comitê de Investimento por outro indicado pela Assembléia de Quotistas.

As consequências referidas acima serão exercidas pelo Administrador, caso o respectivo descumprimento não seja sanado pelo Quotista inadimplente no prazo de até 15 (quinze) dias a contar da data indicada na chamada para integralização.

Qualquer débito em atraso do Quotista inadimplente perante o Fundo será atualizado, a partir da data indicada na chamada para integralização, pela variação do IGP-M, acrescido de juros de mora de 12% (doze por cento) ao ano, além de multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor do débito corrigido, sem prejuízo da obrigação do Quotista inadimplente em ressarcir o Fundo pelos prejuízos causados, inclusive, mas não se limitando, a qualquer ressarcimento devido pelo Fundo a uma das Companhias Investidas em razão do inadimplemento acarretado por referido Quotista.

#### *Comprovante de Titularidade*

A escrituração das Quotas comprova a propriedade e a quantidade de Quotas detidas por cada Quotista.

#### *Resgate de Quotas*

As Quotas serão resgatadas após o final do Prazo de Duração do Fundo ou pela liquidação antecipada do Fundo, de acordo com os procedimentos descritos no Regulamento.

#### *Amortização de Quotas*

As Quotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada Quota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, no todo ou em parte, todas as vezes que houver pagamentos de dividendos, juros sobre capital próprio, desinvestimentos ou qualquer pagamento realizado pelas Companhias Investidas ao Fundo, exceto no Período de Investimentos.

A amortização será paga no prazo máximo de 10 (dez) dias do recebimento pelo Fundo dos pagamentos mencionados acima.

Alternativamente à amortização de Quotas prevista nesta seção, o Administrador poderá transferir pagamentos de dividendos e juros sobre capital próprio diretamente aos Quotistas, proporcionalmente à participação dos Quotistas no Fundo, com base no Capital Integralizado. Estes pagamentos recebidos pelos Quotistas serão computados pelo Administrador para fins de cálculo da Taxa de Performance, nos termos do Regulamento.

A Assembléia Geral de Quotistas poderá deliberar pela amortização de Quotas em ativos da carteira do Fundo, caso em que definirá as condições para tal amortização.

### *Negociação de Quotas*

As Quotas poderão ser negociadas privadamente, observado que: (i) tal negociação somente será admitida após o encerramento do Período de Investimentos e após sua integralização, e (ii) será admitida a negociação de parcela de Quotas de um mesmo Quotista, desde que, como resultado da negociação, o valor da totalidade das Quotas detidas pelo Quotista adquirente ou pelo Quotista alienante não seja inferior ao Valor Mínimo de Investimento previsto no Regulamento.

Os adquirentes das Quotas que ainda não sejam Quotistas deverão igualmente preencher o conceito de Investidor Qualificado, bem como deverão aderir aos termos e condições do Fundo por meio da assinatura e entrega ao Administrador dos documentos por este exigidos, necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos Quotistas. Em qualquer caso de transferência aqui descrito, o Quotista alienante, ou o administrador do seu espólio ou da sociedade resultante de reestruturação societária, deverá enviar comunicação escrita ao Administrador, juntamente com uma declaração do Quotista adquirente de que este é um Investidor Qualificado. O Administrador terá um prazo de 15 (quinze) dias úteis a contar do recebimento de tal comunicação para proceder ao registro do novo Quotista, desde que o requisito de ser Investidor Qualificado tenha sido cumprido.

As Quotas poderão também ser registradas para negociação em um ou mais mercado de bolsa ou balcão organizado, a critério do Administrador, após o encerramento do Período de Investimento, cabendo aos intermediários assegurar que a aquisição seja feita por Investidor Qualificado nesses ambientes. O Quotista que desejar alienar publicamente suas Quotas deverá antes oferecer aos demais Quotistas a oportunidade de adquirir tais Quotas, conforme o disposto acima. A negociação pública das Quotas só poderá ocorrer após o encerramento do Período de Investimentos.

Adicionalmente às restrições à negociação de Quotas estipuladas, com exceção da outorga de garantia em benefício do Fundo aperfeiçoada com a celebração do Instrumento Particular de Compromisso de Investimento, é vedada a criação de qualquer ônus real sobre as Quotas antes do encerramento do Período de Investimentos. Após o encerramento do Período de Investimentos tal vedação não se aplicará, desde que o Quotista dê ciência ao beneficiário do ônus porventura criado sobre as restrições à negociação de Quotas constantes do Regulamento.

### **Eventos de Avaliação**

O Administrador convocará Assembléia Geral de Quotistas tão logo tenha ciência dos seguintes fatos, que constituem, para todos os fins, Eventos de Avaliação: (i) aquisição, pelo Fundo, de títulos e valores mobiliários em desacordo com a política de investimento do Fundo, conforme exposto no Capítulo IV do Regulamento, verificada pelo Administrador e (ii) não pagamento do valor integral da amortização de qualquer Quota, nos termos do Regulamento.

### **Liquidação**

O Fundo entrará em liquidação ao final do Prazo de Duração ou de sua prorrogação, bem como na ocorrência dos eventos de liquidação antecipada mencionados imediatamente abaixo. Após o pagamento de todos os custos e despesas devidos pelo Fundo, as Quotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos, se for o caso, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis contado do término do Prazo de Duração ou da data da deliberação da liquidação antecipada.

### **Liquidação Antecipada**

O Administrador convocará Assembléia Geral de Quotistas para deliberar sobre a liquidação antecipada do Fundo na ocorrência de (i) desinvestimento de todos os ativos da carteira do Fundo; e (ii) renúncia e não substituição do Gestor ou do Custodiante em até 60 (sessenta) dias da comunicação da respectiva renúncia.

O Administrador liquidará o Fundo, independentemente de Assembléia Geral de Quotistas, se, na hipótese de a Assembléia Geral de Quotistas convocada pelo Administrador para deliberar sobre a liquidação do Fundo, ou sobre sua incorporação em outro fundo, não for obtido quorum suficiente ou não for deliberada a liquidação ou incorporação do Fundo.

### **Forma de Liquidação**

A liquidação do Fundo e o conseqüente resgate das Quotas serão realizados mediante (i) a venda dos valores mobiliários emitidos pelas Companhias Investidas em bolsa de valores, em mercado de balcão organizado, em mercado de balcão não organizado ou em negociações privadas, conforme o tipo do ativo; (ii) o pagamento das debêntures emitidas pelas Companhias Investidas; (iii) a venda dos ativos das Companhias Investidas; ou (iv) a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda de tais imóveis das Companhias Investidas observado o disposto na legislação aplicável.

Para o pagamento do resgate será utilizado o valor da Quota de fechamento do dia do pagamento.

Caso não seja possível liquidar os ativos conforme aqui previsto, o Administrador resgatará as Quotas mediante entrega aos Quotistas dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo pelo preço fixado nos termos do disposto abaixo. Tal resgate será realizado mediante operações simultâneas de compra, por parte dos Quotistas, e venda por parte do Fundo, dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo, conforme previsto na Instrução CVM n.º 394, de 22 de julho de 2003, conforme alterada, ou em caso de alteração dessa norma, será observado o novo procedimento estabelecido pela CVM.

Em qualquer caso, a contabilização e a liquidação de ativos do Fundo serão realizadas (i) com observância das normas estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo e (ii) com relação às Quotas já integralizadas tendo por parâmetro o valor de cada Quota relativamente ao Patrimônio Líquido.

Respeitando o disposto no Regulamento, a Assembléia Geral de Quotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos Valores Mobiliários para fins de pagamento de resgate das Quotas do Fundo ainda em circulação.

Na hipótese da Assembléia Geral de Quotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos títulos e valores mobiliários para fins de pagamento de resgate das Quotas, os títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo serão entregues aos Quotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Quotista será calculada de acordo com a proporção de Quotas detida por cada um sobre o valor total das Quotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

O Administrador deverá notificar os Quotistas, para que elejam um administrador do referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Quotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Quotistas após a constituição do referido condomínio.

O Custodiante continuará prestando os serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação acima referida, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Quotistas indicará ao Administrador e ao custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

### **Encargos do Fundo**

Além da remuneração do Administrador, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas: (i) emolumentos e comissões pagas por operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo; (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais ou 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, previstas na ICVM n.º 391/03 ou na regulamentação pertinente; (iv) despesas com correspondência do interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Quotistas; (v) honorários e despesas dos auditores encarregados da auditoria anual das demonstrações financeiras 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, custos relativos a arbitragens envolvendo o Fundo e o valor da condenação imputada ao Fundo, se for o caso; (vii) parcela de prejuízos eventuais não coberta por apólice de seguro e não decorrentes diretamente de culpa ou negligência do Administrador no exercício de suas funções; (viii) prêmios de seguro, bem como quaisquer despesas relativas à transferência de recursos do Fundo entre bancos; (ix) quaisquer despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão ou liquidação do Fundo e à realização de Assembléia Geral de Quotistas; (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, tais como, mas não se limitando a despesas com auditoria contábil e legal das Companhias Investidas, com consultorias especializadas, incluindo a realização de estudos de viabilidade técnica e financeira até o limite equivalente a 2% (dois por cento) do Capital Comprometido.

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

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

### **Regras de Tributação do Fundo e dos Quotistas 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 das 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.** Eventuais descumprimentos desses limites poderão resultar em tratamento tributário diferente do disposto abaixo, de forma que não há garantia de que as informações incluídas neste Prospecto permanecerão aplicáveis.

Adicionalmente, 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 regressiva 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 cinco décimos 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) nas operações de câmbio, realizadas por investidor estrangeiro, para aplicações nos mercados financeiros e de capitais na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional. 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 consequente tributação, (a) a cessão ou alienação de Quotas; (b) o resgate ou a remuneração das Quotas do Fundo; e (c) a amortização de Quotas do Fundo.

#### (i)(a) Quotista do Fundo Residente 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).

#### (i)(b) Quotista do Fundo Residente no Exterior

Aos Quotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução n.º 2.689 ("Quotista Qualificado"), é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não 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) Quotista Qualificado Não Residente 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 rendimentos 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).

#### (ii)(b) Quotista Qualificado Residente 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.

### CPMF

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 à 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 Bacen.

A CPMF incidirá, entretanto, apenas até o dia 31 de dezembro de 2007, considerando-se que, em 13 de dezembro de 2007, o Senado brasileiro não aprovou a sua prorrogação, o que vinha

ocorrendo, sistematicamente, nos últimos anos. O Governo Federal poderá, entretanto, propor nova votação para criação de tributo semelhante, à CPMF, a partir de 2008. De todo modo, a incidência desse tributo somente será possível após o decurso do prazo de, pelo menos, 90 (noventa) dias contados a partir da publicação da lei que aprovar a sua prorrogação.

#### *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 décimos por cento) ao dia.

##### Imposto de Renda

Os rendimentos, inclusive aqueles decorrentes de juros sobre o capital próprio, 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 Ministro 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).

A CPMF incidirá, entretanto, apenas até o dia 31 de dezembro de 2007, considerando-se que, em 13 de dezembro de 2007, o Senado brasileiro não aprovou a sua prorrogação, o que vinha ocorrendo, sistematicamente, nos últimos anos. O Governo Federal poderá, entretanto, propor nova votação para criação de tributo semelhante, à CPMF, a partir de 2008. De todo modo, a incidência desse tributo somente será possível após o decurso do prazo de, pelo menos, 90 (noventa) dias contados a partir da publicação da lei que aprovar a sua prorrogação.

#### **Assembléia Geral de Quotistas**

As matérias de competência da Assembléia Geral de Quotistas do Fundo, bem como o quorum de instalação e de deliberação das Assembléias Gerais de Quotistas do Fundo para cada uma dessas matérias, a forma de convocação e a periodicidade de sua realização, além da forma de representação, encontram-se definidos no Regulamento, que faz parte do Anexo II a este Prospecto.

#### **Potencial Conflito de Interesses**

Qualquer transação entre o (i) Fundo e Partes Relacionadas, e (ii) as Partes Relacionadas e as Companhias Alvo que deve ser levada ao conhecimento do Comitê de Investimento, sendo obrigação do Gestor, dentre outras, comunicar ao Comitê de Investimento qualquer hipótese de Potencial Conflito de Interesses.

#### **Divulgação de Fato Relevante**

Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar, direta ou indiretamente, as decisões de investimento no Fundo, bem como quaisquer outras informações a ele relacionadas, serão imediatamente informados à CVM e divulgados aos Quotistas por meio de publicação no DCI – Diário Comércio Indústria & Serviços ou por meio de envio de correspondência eletrônica ou por correspondência registrada no endereço indicado pelo Quotista no Termo de Adesão ao Regulamento ou por meio da sua disponibilização no site do Gestor na Internet.

## **Remessa de Demonstrações Financeiras e outros Documentos**

O Administrador deverá remeter à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos, e aos Quotistas, as informações especificadas a seguir, na periodicidade informada: (i) trimestralmente, no prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento do trimestre civil a que se referirem, (a) valor do Patrimônio Líquido; e (b) número de Quotas emitidas; (ii) semestralmente, no prazo de 60 (sessenta) dias após o encerramento desse período, (a) composição da carteira do Fundo, discriminando quantidade e espécie dos títulos e valores mobiliários que a integram; (b) demonstrações contábeis do Fundo acompanhadas da declaração de que foram obedecidas as disposições da ICVM 391/03 e do Regulamento; (c) os encargos debitados ao Fundo, em conformidade com o disposto no Capítulo XII supra, devendo ser especificado seu valor; e (d) relação das instituições encarregadas da prestação dos serviços de custódia de títulos e valores mobiliários componentes da carteira do Fundo; (iii) anualmente, no prazo de 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social do Fundo, (a) as demonstrações contábeis do Fundo no exercício acompanhadas de parecer do auditor independente; (b) o valor patrimonial de cada classe de 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 Regulamento, devendo ser especificado seu valor e percentual em relação ao Patrimônio Líquido Médio Mensal do Fundo.

## **Sucessão dos Quotistas**

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

## **Correspondência Eletrônica**

Considera-se o correio eletrônico forma de correspondência válida entre o Quotista e o Administrador, salvo se o Quotista manifestar-se em sentido contrário.

## **Arbitragem e Foro**

O Administrador, o Gestor, o Custodiante e os Quotistas obrigam-se a submeter à arbitragem toda e qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada ao Regulamento, ou à constituição, operação, gestão e funcionamento do Fundo.

Informações adicionais acerca, dentre outras, da composição, nomeação, sede e regras aplicáveis encontram-se no Regulamento, que faz parte do Anexo II a este Prospecto.

Caso qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada ao Regulamento, ou à constituição, operação, gestão e funcionamento do Fundo, não possa, por força de lei, ser dirimida pela via arbitral, conforme estabelecido, fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, podendo a parte requerente optar pelo foro de seu domicílio.

## **Atendimento aos Quotistas**

Para solicitar maiores informações sobre o Fundo e a Oferta, bem como para obter cópia deste Prospecto e do Regulamento do Fundo, possíveis investidores e Quotistas poderão entrar em contato com o Administrador, o Gestor, ou com a CVM, nos seguintes endereços:

*Administrador*

Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  
Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Itáúsa  
São Paulo – SP  
Tel.: (0xx11) 5029-1456  
Fax.: (0xx11) 5029-1394  
Correio Eletrônico: intrag@itau.com.br

*Gestor*

Kinea Investimentos Ltda.  
Rua Minas da Prata, n.º 30, 4º andar  
São Paulo – SP  
Tel.: (0xx11) 3073-8787  
Fax.: (0xx11) 3073-8796  
Correio Eletrônico: kinea@kinea.com.br

*CVM*

Comissão de Valores Mobiliários – CVM  
Rua Sete de Setembro, n.º 111, 5º andar  
Rio de Janeiro – RJ  
Rua Cincinato Braga, n.º 340, 2º ao 4º andares  
São Paulo – SP  
Website: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

## **IX. OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS**

O Administrador, o Custodiante e o Gestor, quaisquer de seus respectivos controladores, sociedades direta ou indiretamente controladas por eles, suas afiliadas e outras sociedades sob controle comum mantêm relações comerciais com outras pessoas, inclusive entre eles mesmos, no curso normal dos negócios. Essas relações comerciais incluem a estruturação e o cumprimento de operações de crédito, financiamento, derivativos, investimentos, serviços bancários e seguros, entre outras.

## **X. SUMÁRIO DOS CONTRATOS**

### **Contrato de Custódia e Controladoria**

Esse contrato refere-se à custódia e controladoria dos títulos e valores mobiliários e demais ativos integrantes da carteira do Fundo, celebrado entre o Administrador, por conta e ordem do Fundo, e o Custodiante, estabelecendo os procedimentos, direitos e obrigações relativos a esses serviços.

O contrato permanecerá em vigor durante o prazo de duração do Fundo, salvo se de outra forma acordado entre o Administrador e o Custodiante.

### **Instrumento Particular de Compromisso de Investimento**

O Instrumento Particular de Compromisso de Investimento será celebrado entre o Administrador, em nome do Fundo, e cada investidor interessado na subscrição de Quotas com a finalidade de estabelecer as regras aplicáveis à subscrição e integralização de Quotas, bem como regular as relações entre tal investidor, na qualidade de Quotista, e o Fundo, que não estejam previstas no Regulamento. Mediante a assinatura do Instrumento Particular de Compromisso de Investimento (juntamente com o Termo de Adesão ao Regulamento), o investidor se compromete a cumprir os termos do Regulamento.

O Instrumento Particular de Compromisso de Investimento entrará em vigor a partir da data de sua celebração entre investidor e o Administrador e permanecerá em vigor durante o Prazo de Duração do Fundo.

### **Boletim de Subscrição**

O Boletim de Subscrição será firmado pelo investidor quando da celebração do Instrumento Particular de Compromisso de Investimento. Tal boletim descreve a quantidade e o valor das Quotas subscritas por cada subscritor, bem como as condições de sua integralização.

De acordo com o Boletim de Subscrição, o investidor concorda em subscrever e integralizar a quantidade de Quotas nele previstos.

### **Termo de Adesão ao Regulamento**

O Termo de Adesão ao Regulamento será celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Quotista. Esse documento demonstra a ciência do Quotista quanto à política de investimento do Fundo e aos riscos dela decorrentes, aos critérios para a avaliação dos ativos do Fundo e todos os demais termos e condições relativos às atividades do Fundo, bem como a adesão, pelo Quotista, ao conteúdo completo do Regulamento.

## **XI. ANEXOS**

**ANEXO I AO PROSPECTO**

**Cópia do Termo de Constituição de Fundo de Investimento em Participações**

65  
- 8 FEV  
- 8 FEV  
2008

OFICIAL R.T.D.  
MICROFILME  
1532292

SÃO PAULO  
SÃO PAULO

7.2.2008

## TERMO DE CONSTITUIÇÃO DE FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES

**INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Cidade de São Paulo - SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itaúsa, CNPJ/MF nº 62.418.140/0001-31, constitui FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES, nos termos da Instrução CVM nº 391, de 16 de julho de 2003, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, conforme segue:

I - O Fundo de Investimento em Participações será denominado **KINEA I REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES ("Fundo")**;

II - A administração do Fundo será efetuada pela **INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, e a gestão da carteira do Fundo será efetuada pela **KINEA INVESTIMENTOS LTDA**, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Minas da Prata, 30 - 4º andar, inscrita no CNPJ / MF sob o nº 08.604.187/0001-44;

III - A INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. delibera sobre a 1ª emissão de quotas do Fundo, de única classe, com valor de subscrição de R\$ 1,00 (hum Real) por quota.

IV - O diretor da **INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, responsável pelas operações do Fundo, designado para responder, civil e criminalmente, pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações a ele relativas, é o Sr. **ALEXANDRE ZÁKIA ALBERT**, natural de São Paulo, economista, casado, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Itaúsa, portador da cédula de identidade RG nº 6.862.397 e inscrito no CPF / MF sob o nº 896.758.868-20, e;

V - O Regulamento do Fundo é ora aprovado e promulgado conforme anexo.

Sendo assim, assina este termo em 06 (seis) vias de igual teor, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 7 de fevereiro de 2008.

**INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Daniel Petrine G. dos Santos

CPF: 310.745.868-50  
RG: 34.040.155

Testemunhas:

1. \_\_\_\_  
Nom: \_\_\_\_  
RG: \_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_



Dr. Radislav Lamotta  
Oficial de Registro de Títulos e Documentos  
e Civil de Pessoa Jurídica  
Rua Benjamin Constant, 152 - Tel: (11) 3107-0031 - São Paulo

10429205

ne:

Erik Aoki Biasetto  
CPF: 298.198.798-41  
RG: 24.103.119-9

sob nº 1532292

São Paulo, 08 FEV 2008

Escrevente Autorizado

Selos e taxas recolhidos por verba

Emol R\$:	Estado R\$:	Impesp R\$:	R.C. R\$:	T.J. R\$:	TOTAL R\$:
6.014,23	1.709,31	1.266,16	316,54	316,54	9.622,78

**ANEXO II AO PROSPECTO**

**Cópia do Regulamento do Fundo em vigor na data deste Prospecto**

69

OFICIAL R.T.D.  
MICROFILME

8 FEB 2008

1532292

SÃO PAULO

**REGULAMENTO DO**

**KINEA I REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES**

- 8 FEV 2008

1532292

## ÍNDICE SÃO PAULO

**Capítulo I – O FUNDO**

Definições	p.4
Forma de Constituição	p.7
Público Alvo	p.7
Prazo de Duração	p.7

**Capítulo II – ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO**

Administrador	p.7
Obrigações do Administrador	p.7
Renúncia, Destituição e Descredenciamento do Administrador	p.10
Vedações	p.11
Remuneração do Administrador	p.11

**Capítulo III – SERVIÇOS DE GESTÃO, CUSTÓDIA E ESCRITURAÇÃO**

Gestão	p.14
Custódia e Escrituração	p.15

**Capítulo IV – POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO E COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA**

Objetivo	p.15
Condições Precedentes ao Investimento	p.16
Limitações ao Investimento	p.17
Período de Investimentos	p.18
Política de Contabilização, Provisonamento e Baixa de Investimentos	p.19

**Capítulo V – COMITÊ DE INVESTIMENTO E REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS**

Funções e Atribuições do Comitê de Investimento	p.20
Composição do Comitê de Investimento	p.21
Reuniões do Comitê de Investimento	p.22
Obrigações de Confidencialidade	p.22
Realização de Investimentos	p.23

**Capítulo VI – FATORES DE RISCO**

p.24

**Capítulo VII – ASSEMBLÉIA GERAL DE QUOTISTAS**

Periodicidade e Matérias de Competência	p.28
Forma de Convocação	p.30
Instalação e Deliberações	p.31
Representação	p.31

**Capítulo VIII – PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

p.31

<b>Capítulo IX - EMISSÃO, INTEGRALIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO E AMORTIZAÇÃO DAS QUOTAS</b>	
Emissão e Subscrição de Quotas	p.31
Distribuição de Quotas	p.32
Integralização de Quotas	p.33
Comprovante de Titularidade	p.34
Resgate de Quotas	p.34
Amortização de Quotas	p.34
Negociação de Quotas	p.35
 <b>Capítulo X - EVENTOS DE AVALIAÇÃO</b>	 p.36
 <b>Capítulo XI - LIQUIDAÇÃO</b>	
Prazo para Liquidação	p.36
Liquidação Antecipada	p.36
Forma de Liquidação	p.36
 <b>Capítulo XII - ENCARGOS DO FUNDO</b>	 p.38
 <b>Capítulo XIII - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</b>	 p.39
 <b>Capítulo XIV - PUBLICIDADE E INFORMAÇÃO</b>	
Entrega de Documentos	p.39
Divulgação de Fato Relevante	p.39
Remessa de Demonstrações Financeiras e Outros Documentos	p.39
 <b>Capítulo XV - DISPOSIÇÕES GERAIS</b>	
Sucessão dos Quotistas	p.40
Correspondência Eletrônica	p.40
Arbitragem e Foro	p.40
Exercício Social	p.41

69  
- 8 FEB 2008  
SÃO PAULO  
1532292  
OFFICIAL R.T.D.  
MICROFILME

8 FEB 2008

1532292

SÃO PAULO

**REGULAMENTO DO KINEA I REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO  
EM PARTICIPAÇÕES****CAPÍTULO I – O FUNDO****DEFINIÇÕES**

**Artigo 1º** – Os termos abaixo listados significam, neste Regulamento, o que segue:

**Administrador:** instituição prestadora dos serviços de administração para o Fundo, qualificada no Artigo 5º, bem como qualquer instituição que venha a sucedê-la.

**Auditor Independente:** PriceWaterhouseCoopers, bem como qualquer outra empresa de auditoria que a suceda como auditor independente.

**BACEN:** Banco Central do Brasil.

**Boletim de Subscrição:** documento por meio do qual os Quotistas subscreverão as Quotas e que será celebrado durante o Período de Distribuição.

**Capital Comprometido:** valor total do Capital Comprometido de todos os Quotistas.

**Capital Comprometido do Quotista:** valor de recursos que cada investidor, nos termos dos respectivos Instrumentos Particulares de Compromisso de Investimento, obriga-se a aportar no Fundo, mediante uma ou mais integralizações de Quotas, conforme previsto neste Regulamento e no respectivo Boletim de Subscrição.

**Capital Integralizado:** valor total das Quotas integralizadas.

**CETIP:** Câmara de Custódia e Liquidação Financeira de Títulos.

**Comitê de Investimento:** órgão deliberativo do Fundo, composto por membros nomeados pelo Gestor e Quotistas, responsável, dentre várias outras atribuições, por deliberar sobre as Propostas de Investimento e, quando necessário, sobre as Propostas de Desinvestimento, por acompanhar o desempenho da carteira do Fundo por meio dos relatórios do Gestor, e por indicar os representantes do Fundo que comporão o conselho de administração, a diretoria e outros órgãos das Companhias Investidas, conforme aplicável.

**Companhias Alvo:** companhias abertas ou fechadas brasileiras, que atuem ou pretendam atuar no setor imobiliário residencial ou comercial, que desenvolvam, direta ou indiretamente, empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais destinados à comercialização e que estejam suscetíveis de receber Propostas de Investimento.

05  
- 8 FEV 2004

ORIGINAL  
MICROFILME

1532292

SÃO PAULO

**Companhias Investidas:** companhias abertas ou fechadas brasileiras, do setor imobiliário residencial ou comercial, que receberam aporte de recursos do Fundo.

**Contrato de Gestão:** Contrato de Gestão da Carteira do Fundo celebrado entre o Fundo e o Gestor.

**COSIF:** Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional editado pelo Banco Central do Brasil.

**Custodiante:** Banco Itaú S.A., instituição legalmente habilitada e contratada pelo Fundo, representado pelo Administrador, para a prestação dos serviços de custódia e escrituração das Quotas.

**CVM:** Comissão de Valores Mobiliários.

**Data de Início do Fundo:** data informada pelo Administrador após o Fundo atingir o Capital Comprometido de, no mínimo, R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).

**Fundo: Kinea I Real Estate Equity** Fundo de Investimento em Participações.

**Gestor:** instituição prestadora dos serviços de administração da carteira do Fundo, devidamente qualificada no Artigo 14, bem como qualquer instituição que venha a sucedê-la.

**ICVM 391/03:** Instrução CVM n.º 391, de 16 de julho de 2003, conforme alterada, da CVM.

**ICVM 400/03:** Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, da CVM.

**ICVM 409/04:** Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, da CVM.

**IGP-M:** Índice Geral de Preços do Mercado divulgado pela FVG - Fundação Getúlio Vargas, originado da média ponderada do Índice de Preços por Atacado-M (60%), do Índice de Preços ao Consumidor-M (30%) e do Índice Nacional de Custo de Construção-M (10%), e cuja coleta de preços é feita entre o dia 21 do mês anterior ao de referência e o dia 20 do mês de referência.

**Instrumento Particular de Compromisso de Investimento:** cada instrumento devidamente assinado por 2 (duas) testemunhas, pelo Administrador, em nome do Fundo, e pelo investidor que se compromete a subscrever Quotas durante o Período de Distribuição e a integralizar Quotas sempre que houver chamadas por parte do Administrador.

**Patrimônio Líquido:** soma algébrica do valor da carteira do Fundo, mais os valores a receber pelo Fundo, menos as exigibilidades do Fundo.

**Partes Relacionadas:** entidades físicas ou jurídicas, com as quais uma companhia tenha possibilidade de contratar em condições que não sejam as de comutatividade e

independência que caracterizam as transações com terceiros alheios às companhias, ao seu controle gerencial ou a qualquer outra área de influência.

**Período de Desinvestimento:** período compreendido entre a data de encerramento do Período de Investimento e o final do Prazo de Duração do Fundo.

**Período de Distribuição:** período de distribuição pública de Quotas, que será de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do Anúncio de Início de Distribuição da respectiva emissão de Quotas, prorrogável por mais 6 (seis) meses.

**Período de Investimentos:** prazo de 4 (quatro) anos contados da Data de Início do Fundo, em que o Fundo poderá realizar investimentos nas Companhias Alvo, conforme os procedimentos descritos neste Regulamento.

**Potencial Conflito de Interesses:** qualquer transação entre (i) o Fundo e Partes Relacionadas; e (ii) as Partes Relacionadas e as Companhias Alvo, que deverá ser levada ao conhecimento do Comitê de Investimento.

**Prazo de Duração:** prazo de 5 (cinco) anos contados da Data de Início do Fundo, prorrogável por até 2 (dois) anos, mediante deliberação da Assembléia Geral de Quotistas.

**Proposta de Desinvestimento:** proposta submetida pelo Gestor ao Comitê de Investimento, quando aplicável, para venda dos títulos e valores mobiliários de emissão de Companhias Investidas.

**Proposta de Investimento:** proposta submetida pelo Gestor ao Comitê de Investimento para aquisição de títulos e valores mobiliários de emissão das Companhias Alvo.

**Prospecto:** prospecto de distribuição pública de Quotas do Fundo.

**Quotas:** frações ideais do patrimônio do Fundo.

**Quotistas:** Investidores Qualificados detentores das Quotas emitidas pelo Fundo.

**Regulamento:** este regulamento.

**SELIC:** Taxa de Juros - Sistema Especial de Liquidação e Custódia

**Termo de Adesão ao Regulamento:** termo pelo qual o Quotista toma ciência e concorda com o Regulamento, a política de investimento e riscos do Fundo.

**Valor Mínimo de Investimento:** R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

62  
8  
2008

SÃO PAULO

1532292

OFICIAL R.T.D.  
MICROFILME

- 8 FEV 2008

1532292

**FORMA DE CONSTITUIÇÃO****SÃO PAULO**

**Artigo 2º** - O Fundo é um fundo de investimento em participações, constituído sob a forma de condomínio fechado e regulado por este Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**PÚBLICO ALVO**

**Artigo 3º** - O Fundo, a critério do Administrador, e considerando-se, preferencialmente, as suas relações com clientes e outras ponderações de natureza comercial ou estratégica, receberá recursos de pessoas físicas ou jurídicas brasileiras ou estrangeiras que (i) se enquadrem no conceito de investidor qualificado, nos termos da regulamentação editada pela CVM ("Investidor Qualificado"); e (ii) busquem retorno, no longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

**Parágrafo Único** - O valor mínimo para realização de aplicações no Fundo é de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

**PRAZO DE DURAÇÃO**

**Artigo 4º** - O Prazo de Duração é de 5 (cinco) anos, contados a partir da Data de Início do Fundo, prorrogável por 2 (dois) anos conforme proposto pelo Gestor ou Administrador e deliberado pela Assembléia Geral de Quotistas.

**CAPÍTULO II - ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO****ADMINISTRADOR**

**Artigo 5º** - O Fundo é administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira através do Ato Declaratório CVM no. 2.528, de 29 de julho de 1993, publicado no Diário Oficial da União de 29 de julho de 1993 com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, inscrita no C.N.P.J./M.F. nº 62.418.140/0001-31, com poderes para praticar todos os atos necessários ao funcionamento do Fundo e exercer todos os direitos inerentes aos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

**OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR**

**Artigo 6º** - O Administrador obriga-se a:

- (i) manter, a suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:
  - (a) os registros de Quotistas e de transferências de Quotas;
  - (b) o livro de atas de Assembléias Gerais de Quotistas,
  - (c) o livro de presença de Quotistas;

69  
OFICIAL R.T.O.  
MICROFILME

1532292

8002  
-8FEV

SÃO PAULO

- (d) o arquivo dos pareceres dos auditores;
  - (e) os registros contábeis referentes às operações realizadas pelo Fundo e ao patrimônio do Fundo;
  - (f) a documentação relativa às operações do Fundo; e
  - (g) as atas das reuniões do Comitê de Investimento.
- (ii) representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;
  - (iii) receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo e/ou transferi-los aos Quotistas nos termos do Parágrafo Segundo do Artigo 39;
  - (iv) custear, a suas expensas, as despesas de publicidade do Fundo;
  - (v) pagar, a suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão de atrasos no cumprimento de prazos previstos na Instrução CVM nº 391/03;
  - (vi) elaborar, junto com as demonstrações contábeis semestrais e anuais, parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições da Instrução CVM nº 391/03 e deste Regulamento;
  - (vii) fornecer aos Quotistas que, isolada ou conjuntamente, sendo detentores de pelo menos 10% (dez por cento) das Quotas emitidas, subscritas e integralizadas, assim requererem, estudos e análises de investimento elaborados pelo Gestor, que fundamentem as decisões tomadas em Assembléia Geral de Quotistas, incluindo os registros apropriados com as justificativas das recomendações e respectivas decisões, nos termos do procedimento do Parágrafo Único deste Artigo;
  - (viii) se houver, fornecer aos Quotistas que, isolada ou conjuntamente, sendo detentores de pelo menos 10% (dez por cento) das Quotas emitidas, subscritas e integralizadas, assim requererem, atualizações periódicas dos estudos e análises elaborados pelo Gestor, permitindo acompanhamento dos investimentos realizados, objetivos alcançados, perspectivas de retorno e identificação de possíveis ações que maximizem o resultado do investimento, nos termos do procedimento do Parágrafo Único deste Artigo;
  - (ix) no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (i) deste Artigo até o término do respectivo procedimento administrativo;

OFICIAL R.D.  
MICROFILME

1532292

8002

- 8 FEV

SÃO PAULO

- (x) exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, todos os direitos inerentes ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (xi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que venha a ter em decorrência de sua condição de Administrador do Fundo, nos termos deste Regulamento;
- (xii) manter os títulos e valores mobiliários fungíveis integrantes da carteira do Fundo custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;
- (xiii) elaborar e divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo previstas nos termos da Instrução CVM nº 391/03;
- (xiv) firmar, em nome do Fundo, se for o caso, acordos de acionistas das Companhias Investidas de que o Fundo participe, bem como os contratos, boletins de subscrição, livros de acionistas, compromissos de investimento ou quaisquer outros documentos, acordos ou ajustes relacionados à subscrição ou aquisição dos referidos investimentos providenciados pelo Gestor e aprovados pelo Comitê de Investimentos;
- (xv) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Regulamento;
- (xvi) cumprir as deliberações aprovadas pela Assembléia Geral de Quotistas;
- (xvii) cumprir as decisões do Comitê de Investimento, no que couber;
- (xviii) submeter, se for o caso, à aprovação do Conselho Administrativo de Defesa Econômica - CADE todos os investimentos do Fundo nas Companhias Investidas que requeiram tal aprovação nos termos da lei;
- (xix) realizar chamadas para integralização de Quotas nos termos deste Regulamento e dos Instrumentos Particulares de Compromisso de Investimento, inclusive para a realização de investimentos pelo Fundo, informando aos respectivos investidores e Quotistas, no mesmo ato, acerca dos prazos estabelecidos pelo Comitê de Investimento para a realização dos investimentos objeto das chamadas, se for o caso;
- (xx) informar aos Quotistas sobre eventuais prorrogações dos prazos estabelecidos pelo Comitê de Investimento para a realização dos investimentos do Fundo objeto das chamadas para integralização de Quotas;
- (xxi) rescindir ou renegociar os termos de qualquer Instrumento Particular de Compromisso de Investimento somente quando assim aprovado pela Assembléia Geral de Quotistas e nos termos por ela deliberados; e

xxii) informar mensalmente cada Quotista sobre o saldo, não integralizado, conforme corrigido, dos respectivos Instrumentos Particulares de Compromissos de Investimento.

**Parágrafo Único** - Na hipótese de requisição de informações na forma prevista nos incisos (vii) e (viii) deste Artigo, o Administrador poderá (i) submeter a questão à prévia apreciação da Assembléia Geral de Quotistas, tendo em conta os interesses do Fundo e dos demais Quotistas, e eventuais conflitos de interesses em relação a conhecimentos técnicos e às Companhias Alvo ou Companhias Investidas, ficando, nesta hipótese, impedidos de votar os Quotistas que requereram as informações e (ii) reiterar ao Quotista requerente seu compromisso expresso de confidencialidade, relativamente às informações a ele eventualmente disponibilizadas, prestado no Termo de Adesão ao Regulamento.

### **RENÚNCIA, DESTITUIÇÃO E DESCREDECENCIAMENTO DO ADMINISTRADOR**

**Artigo 7º** - O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo, mediante aviso prévio de no mínimo 60 (sessenta) dias, endereçado a cada Quotista e à CVM.

**Artigo 8º** - A Assembléia Geral dos Quotistas poderá destituir o Administrador, nos termos do Artigo 29 deste Regulamento.

**Artigo 9º** - A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

**Parágrafo 1º** - Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, o Administrador deverá convocar, imediatamente, a Assembléia Geral de Quotistas para eleger seu substituto, sendo também facultado aos Quotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Quotas subscritas e integralizadas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembléia Geral de Quotistas para tal fim.

**Parágrafo 2º** - O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição pela Assembléia Geral de Quotistas. Caso (i) a Assembléia Geral de Quotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 10 (dez) dias após a deliberação de Assembléia Geral de Quotistas que o eleger, o Administrador deverá convocar nova Assembléia Geral de Quotistas para deliberar sobre a liquidação do Fundo ou sua incorporação em outro fundo.

**Parágrafo 3º** - Na hipótese de a Assembléia Geral de Quotistas de que trata o Parágrafo Segundo acima não obter quorum suficiente ou não deliberar sobre a liquidação ou incorporação do Fundo, o Administrador procederá à liquidação automática do Fundo, no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da realização da referida Assembléia Geral de Quotistas, observado, se for o caso, o disposto no Capítulo XI deste Regulamento.

## VEDAÇÕES

**Artigo 10** – É vedado ao Administrador, direta ou indiretamente, em nome do Fundo:

- (i) receber depósitos em conta corrente;
- (ii) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas demais modalidades permitidas pela CVM;
- (iii) prestar fiança, aval, aceite ou co-obrigar-se sob qualquer outra forma;
- (iv) negociar com duplicatas, notas promissórias (excetuadas aquelas de que trata a Instrução CVM nº 134, de 01 de novembro de 1990), ou outros títulos não autorizados pela CVM;
- (v) prometer rendimento predeterminado aos Quotistas;
- (vi) aplicar recursos:
  - (a) no exterior;
  - (b) na aquisição de imóveis;
  - (c) na subscrição ou aquisição de ações de sua própria emissão; e
- (vii) rescindir os Instrumentos Particulares de Compromisso de Investimento, transigir ou renunciar a direitos do Fundo oriundos dos Instrumentos Particulares de Compromisso de Investimento sem a aprovação prévia da Assembléia Geral de Quotistas.

## REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

**Artigo 11** – O Administrador receberá remuneração (a "**Taxa de Administração**"), a partir da Data de Início do Fundo, que corresponderá a 2% (dois por cento) ao ano sobre o valor resultante da soma do Patrimônio Líquido e do montante não integralizado do Capital Comprometido do Fundo.

**Parágrafo 1º** – A Taxa de Administração será calculada, apropriada e paga até o 5º (quinto) dia útil de cada mês, mediante a divisão da taxa anual por 252 dias.

**Parágrafo 2º** – O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance, conforme abaixo definida, sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados pelo Fundo, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração e da Taxa de Performance.

**Artigo 12** - O Administrador receberá também Taxa de Performance equivalente a 20% (vinte por cento) (a "**Taxa de Performance**") da rentabilidade do Fundo que depois de deduzidas todas as despesas, inclusive a Taxa de Administração, exceder o IGP-M mais 6% (seis por cento) ao ano.

**Parágrafo 1º** - A Taxa de Performance será calculada, apropriada e paga (i) na data de cada distribuição de resultados aos Quotistas, por meio da amortização de Quotas ou da transferência dos pagamentos de dividendos ou juros sobre o capital próprio diretamente aos Quotistas, conforme disposto no Parágrafo 2º do artigo 39, ou ao Fundo decorrentes dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo; e (ii) quando houver resgate das Quotas do Fundo, nos termos do Artigo 38 deste Regulamento.

**Parágrafo 2º** - Sujeito ao disposto no Parágrafo 3º abaixo, a Taxa de Performance será inicialmente calculada por Companhia Investida e deverá considerar cada Capital Investido pelo Fundo na respectiva Companhia Investida e a Taxa de Administração paga e/ou provisionada desde o último pagamento de Taxa de Performance até o momento de cálculo da Taxa de Performance Final.

**Parágrafo 3º** - O Administrador poderá, no momento da apuração do valor devido pelo Fundo a título de Taxa de Performance, provisionar parte desse valor, convertendo-se a provisão ao final do Prazo de Duração do Fundo, que ocorrerá concomitantemente com o recebimento, pelo Fundo, direta ou indiretamente, dos últimos rendimentos a serem distribuídos pela Companhia Investida ainda presente na carteira do Fundo, quando será efetuado cálculo final da Taxa de Performance final devida, conforme fórmula constante do Parágrafo 6º abaixo ("Taxa de Performance Final").

**Parágrafo 4º** - Quando do cálculo da Taxa de Performance Final, o valor obtido deverá ser comparado ao valor já distribuído (e não provisionado) ao Gestor a título de Taxa de Performance ("Taxa de Performance Distribuída") e deverá ser realizado o seguinte cálculo: (i) se a diferença entre a Taxa de Performance Final e a Taxa de Performance Distribuída for igual ou menor do que zero, nenhum outro pagamento será devido ao Gestor e as provisões mencionadas no Parágrafo 3º deverão ser utilizadas para pagamento de tal diferença até o limite da provisão, não sendo devido nenhum outro valor ao Fundo. Se houver saldo positivo na provisão após pagamento da diferença, este deverá ser então pago ao Gestor; ou (ii) se a diferença entre a Taxa de Performance Final e a Taxa de Performance Distribuída for superior a zero, este valor deverá ser então ser distribuído a título de Taxa de Performance Final ao Gestor, sendo que as provisões mencionadas no Parágrafo 3º poderão ser utilizadas para compor tal valor. Para efeitos dos cálculos mencionados nesse parágrafo, o valor já distribuído a título de Taxa de Performance deverá ser corrigido pelo IGP-M acrescido de 6% ao ano, desde a data do seu efetivo pagamento até o momento de cálculo da Taxa de Performance Final.

SÃO PAULO

1532292

8 FEB 2008

OFFICIAL R.T.D.  
MICROFILME

65

**Parágrafo 5º** - O valor devido a título de Taxa de Performance (TPerf) será calculado, sujeito ao disposto no Parágrafo 3º, por Companhia Investida, conforme a fórmula abaixo:

$$TPerf_i = 20\% \times [Dist_i - (Cap_i - Dist_{anterior-i})] \text{ para } TPerf > 0$$

Sendo,

Dist - Valor distribuído pela Companhia Investida ao Fundo (ou diretamente aos Quotistas), a título de transferência de dividendos, juros sobre capital próprio, amortização de Quotas, resgate de Quotas (quando da liquidação do Fundo) ou outros rendimentos pagos pela Companhia Investida ao Fundo (ou diretamente aos Quotistas).

Cap - Soma de (i) cada Capital Investido pelo Fundo na respectiva Companhia Investida, e (ii) da Taxa de Administração, desde o pagamento da última Taxa de Performance, ambos corrigidos pelo IGP-M acrescidos de 6% ao ano, desde a data do efetivo investimento/pagamento até o momento de cálculo da TPerf.

Dist<sub>anterior</sub> - Soma de todos os valores distribuídos anteriormente pela Companhia Investida ao Fundo (ou diretamente aos Quotistas), a título de transferência de dividendos, juros sobre capital próprio, amortização de Quotas, resgate de Quotas (quando da liquidação do Fundo) ou outros rendimentos pagos pela Companhia Investida ao Fundo (ou diretamente aos Quotistas), atualizados desde a data de cada distribuição até o momento de cálculo da TPerf, pela variação do IGP-M acrescidos de 6% ao ano.

**Parágrafo 6º** - O valor devido a título de Taxa de Performance Final (TPerf Final) será calculado, sujeito ao disposto nos Parágrafos 3º e 4º, conforme a fórmula abaixo:

$$TPerf \text{ Final} = 20\% \times [Dist \text{ Quotistas Final} - (Cap \text{ Final} - Dist \text{ Quotistas}_{anteriores})] \text{ para } TPerf > 0$$

Sendo,

Dist Quotistas Final - Valor a ser distribuído pela Companhia Investida ao Fundo (ou diretamente aos Quotistas), a título de transferência de dividendos, juros sobre capital próprio, amortização de Quotas, resgate de Quotas (quando da liquidação do Fundo) ou outros rendimentos pagos pela Companhia Investida ao Fundo (ou diretamente aos Quotistas) somado ao caixa do fundo, líquido das provisões de despesas apuradas.

Cap Final - Soma de cada Capital Investido pelos Quotistas no fundo corrigidos pelo IGP-M acrescidos de 6% ao ano, desde a data do efetivo investimento até o momento de cálculo da TPerf Final.

Dist Quotistas<sub>anteriores</sub> - Soma de todos os valores distribuídos anteriormente pelo fundo diretamente aos Quotistas, a título de transferência de dividendos, juros sobre capital próprio, amortização de Quotas, ou outros rendimentos pagos pelo Fundo diretamente aos Quotistas, atualizados desde a data de cada distribuição até o momento de cálculo da TPerf Final, pela variação do IGP-M acrescidos de 6% ao ano.

**Artigo 13** – Não serão cobradas taxas de ingresso ou de saída dos Quotistas.

### **CAPÍTULO III – SERVIÇOS DE GESTÃO, CUSTÓDIA E ESCRITURAÇÃO**

#### **GESTÃO**

**Artigo 14** – O Fundo, representado pelo Administrador, contratou a Kinea Investimentos Ltda., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de gestão de carteira através do Ato Declaratório CVM no. 9.518, de 19 de setembro de 2007, publicado no Diário Oficial da União de 20 de setembro de 2007, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Minas de Prata, 30 – 4º andar, inscrita no C.N.P.J./M.F. nº 08.604.187/0001-44, para gerir a carteira do Fundo, nos termos do Contrato de Gestão.

**Parágrafo 1º** – Sem prejuízo do disposto no Contrato de Gestão, o Gestor obriga-se a:

- (i) identificar e estabelecer o contato inicial com as Companhias Alvo que se enquadrem nas condições precedentes previstas no Artigo 17 e que possam ser potenciais alvos de investimentos pelo Fundo;
- (ii) celebrar, em nome do Fundo, quando necessário, acordos de confidencialidade com as Companhias Alvo ou seus respectivos acionistas ou membros da administração para início do processo de avaliação da realização de investimentos por parte do Fundo;
- (iii) conduzir a avaliação dos negócios das Companhias Alvo com vistas a determinar a viabilidade e tamanho do investimento do Fundo;
- (iv) preparar as Propostas de Investimento e, quando necessário, Propostas de Desinvestimento e submetê-las à deliberação do Comitê de Investimento;
- (v) preparar e submeter ao Comitê de Investimento quaisquer outros materiais necessários às suas deliberações;
- (vi) negociar os investimentos do Fundo com as Companhias Alvo e seus acionistas;
- (vii) realizar os investimentos do Fundo, no prazo e condições estabelecidos pelo Comitê de Investimento;
- (viii) exercer todos os direitos inerentes aos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, podendo, ainda, adquirir, alienar ou, sob qualquer forma, dispor de títulos e valores mobiliários, transigir, dar e receber quitação, enfim, praticar todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, observadas as decisões do Comitê de Investimento, no que couber, as limitações legais e regulamentares em vigor, bem como o disposto neste Regulamento;

- (ix) cumprir as decisões do Comitê de Investimento, no que couber; e
- (x) comunicar ao Comitê de Investimento qualquer hipótese de Potencial Conflito de Interesses.

**Parágrafo 2º** - Qualquer benefício ou vantagem que o Gestor venha a ter em decorrência de sua condição de gestor da carteira do Fundo, exceção feita à sua remuneração pela gestão da carteira do Fundo, deve ser imediatamente repassado ao Fundo.

## **CUSTÓDIA E ESCRITURAÇÃO**

**Artigo 15** - Os serviços de custódia e escrituração serão prestados pelo Banco Itaú S.A.

## **CAPÍTULO IV - POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO E COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA**

### **OBJETIVO**

**Artigo 16** - O objetivo do Fundo é buscar proporcionar a seus Quotistas a valorização de capital a longo prazo por meio do investimento em ações, debêntures, bônus de subscrição ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão das Companhias Investidas que desenvolvam, direta ou indiretamente, empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais.

**Parágrafo 1º** - Os investimentos do Fundo mencionados no *caput* deste Artigo deverão possibilitar a participação do Fundo no processo decisório das respectivas Companhias Investidas, sendo que tal participação poderá ocorrer por uma das seguintes maneiras: (i) detenção de ações de emissão das Companhias Investidas que integrem o respectivo bloco de controle, (ii) celebração de acordo de acionistas com outros acionistas das Companhias Investidas, (iii) eleição de membro(s) do Conselho de Administração com representatividade suficiente para influir na administração das Companhias Investidas, assegurando ao Fundo participação, mesmo que por meio de direito de veto, em definições estratégicas e na gestão das Companhias Investidas, ou (iv) celebração de ajuste de natureza diversa ou adoção de procedimento que assegure ao Fundo participação, mesmo que por meio de direito de veto, em definições estratégicas e na gestão das Companhias Investidas.

**Parágrafo 2º** - É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações sejam realizadas em bolsas de valores ou em bolsas de mercadorias e futuros exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

**Parágrafo 3º** - Os recursos não investidos na forma do *caput* deste Artigo deverão ser aplicados, exclusivamente, em:

- a) títulos de emissão do Tesouro Nacional e do Bacen e créditos securitizados pelo Tesouro Nacional;
- b) títulos de renda fixa de emissão ou aceite de instituições financeiras;

- c) títulos e valores mobiliários emitidos por entidades privadas e que tenham, pelo menos, obtido classificação de risco "A" de agências de *rating* independentes;
- d) operações compromissadas; e
- e) quotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa" ou "Referenciado", de acordo com a Instrução CVM 409 e cuja política de investimento requeira que a carteira de investimentos tenha pelo menos 50% de seu patrimônio aplicado em títulos públicos federais.

**Parágrafo 4º** - Os ativos referidos no Parágrafo Terceiro deste Artigo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, em contas específicas abertas no SELIC, nos sistema de liquidação financeira administrado pela CETIP ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo Bacen ou pela CVM.

**Parágrafo 5º** - Além do previsto no Parágrafo Terceiro (c) acima, o Fundo poderá investir em debêntures simples não conversíveis em ações, desde que as escrituras de emissão das debêntures simples, conforme aplicável ao tipo societário da Companhia Investida (i) assegurem ao Fundo a participação no processo decisório e na gestão das Companhias Investidas; (ii) imponham às Companhias Investidas emissoras de debêntures simples a observância de boas práticas de governança corporativa; e (iii) prevejam que o descumprimento das práticas de governança corporativa será interpretado como uma hipótese de vencimento antecipado das referidas debêntures.

### CONDIÇÕES PRECEDENTES AO INVESTIMENTO

**Artigo 17** - Os investimentos do Fundo só poderão ser realizados nos termos deste Regulamento, se o Gestor atestar que a Companhia Alvo, no momento da aprovação do investimento pelo Comitê de Investimento, apresenta as seguintes características:

- (i) não está em processo de recuperação extrajudicial, judicial, falimentar ou, ainda, sob intervenção de qualquer autoridade competente; e
- (ii) tenha por objeto social investir em empreendimentos imobiliários de natureza residencial ou comercial, podendo tais companhias adquirir terrenos para posterior construção dos referidos empreendimentos e imóveis prontos, em fase de construção ou em reforma, conforme disposto na política de investimento do Fundo.

**Parágrafo 1º** - No caso de Companhias Alvo que não atendam a todas as condições descritas nos incisos do *caput* deste Artigo, os investimentos só poderão ser realizados se previamente aprovados pelo Comitê de Investimentos e pela Assembléia Geral de Quotistas, nos termos do Artigo 29.

**Parágrafo 2º** - O Gestor deve verificar a adequação das Companhias Alvo aos requisitos estipulados neste Artigo e a manutenção destas condições na Companhia Investida durante o Período de Investimentos. Em caso de descumprimento de qualquer dos requisitos previstos neste Artigo, por parte de alguma Companhia Investida, o Gestor obriga-se a levar tal fato ao conhecimento do Comitê de Investimentos, bem como apresentar medidas para sanar tal descumprimento.

**Parágrafo 3º** - Adicionalmente às condições estabelecidas no *caput* deste Artigo, as Companhias Alvo fechadas devem adotar as seguintes práticas de governança;

- (i) proibição de emissão de partes beneficiárias e inexistência de tais títulos em circulação;
- (ii) mandato unificado de 1 (um) ano para todo o conselho de administração;
- (iii) disponibilização de contratos com Partes Relacionadas, acordos de acionistas e programas de opção de aquisição de ações ou de outros títulos ou valores mobiliários de emissão da Companhia Alvo;
- (iv) adesão à câmara de arbitragem para resolução de conflitos societários;
- (v) no caso de abertura de seu capital, obrigar-se formalmente, perante o Fundo, a aderir a segmento especial de bolsa de valores ou de entidade mantenedora de mercado de balcão organizado que assegure, no mínimo, níveis diferenciados de práticas de governança corporativa previstos nos incisos anteriores;
- (vi) auditoria anual de suas demonstrações contábeis, por auditores independentes registrados na CVM.

#### **LIMITAÇÕES AO INVESTIMENTO**

**Artigo 18** - Salvo aprovação da maioria simples dos Quotistas reunidos em Assembléia Geral de Quotistas, é vedado ao Fundo aplicar ou investir seus recursos em títulos e valores mobiliários de emissão das Companhias Alvo nas quais participem:

- (i) o Administrador, o Gestor, os membros do Comitê de Investimento ou outros comitês e conselhos criados pelo Fundo e Quotistas titulares de Quotas representativas de 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido, e seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social votante ou total da Companhia Alvo;
- (ii) quaisquer pessoas mencionadas no inciso (i) acima que (a) estejam envolvidas, direta ou indiretamente, por conta e ordem da Companhia Alvo, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão; ou (b)

façam parte de conselhos de administração, consultivo ou fiscal da Companhia Alvo, antes do primeiro investimento a ser realizado pelo Fundo.

**Parágrafo 1º** - Salvo aprovação da maioria simples dos Quotistas reunidos em Assembléia Geral de Quotistas, é vedado ao Fundo realizar operações em que figurem como contrapartes quaisquer das pessoas mencionadas no inciso (i) acima, bem como outros fundos de investimento ou carteira de valores mobiliários administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou pelo Gestor.

**Parágrafo 2º** - É vedado ao Fundo aplicar e/ou investir mais do que 25% (vinte e cinco por cento) do Capital Comprometido subscrito em títulos e valores mobiliários emitidos pela mesma Companhia Investida, por meio de uma ou mais operações, exceto mediante aprovação da maioria simples dos Quotistas reunidos em Assembléia Geral de Quotistas, nos termos do Artigo 33, sendo que, nesta hipótese, o limite máximo será de 35% (trinta e cinco por cento) do Capital Comprometido.

### PERÍODO DE INVESTIMENTOS

**Artigo 19 --** O Fundo deverá realizar os investimentos em Companhias Alvo em até 4 (quatro) anos contados da Data de Início do Fundo, prorrogável por até 2 (dois) anos, sendo a primeira prorrogação de até 1 (um) ano, por recomendação do Administrador ou do Gestor e submetida à deliberação do Comitê de Investimento, tomada pelo quorum qualificado previsto no Parágrafo Segundo do Artigo 24, e a segunda prorrogação de até 1 (um) ano, deliberada em Assembléia Geral de Quotistas.

**Parágrafo 1º** - A Assembléia Geral de Quotistas por recomendação do Administrador ou do Gestor, e mediante aprovação prévia do Comitê de Investimento, poderá encerrar o Período de Investimento antecipadamente.

**Parágrafo 2º** - Excepcionalmente, o Fundo poderá realizar investimentos após o Período de Investimentos, sem necessidade de obtenção de aprovação prévia do Comitê de Investimento, desde que esses investimentos:

- (i) sejam decorrentes de obrigações assumidas pelo Fundo e aprovadas pelo Comitê de Investimento, antes do término do Período de Investimento, mas cujos desembolsos não tenham sido totalmente efetuados até o encerramento do Período de Investimentos;
- (ii) tenham sido anteriormente aprovados pelo Comitê de Investimento mas não tenham sido efetuados até o encerramento do Período de Investimentos em razão de não atenderem a condição específica constante da Proposta de Investimento, a qual venha a ser atendida após o encerramento do Período de Investimento; e
- sejam decorrentes do exercício de direitos de subscrição ou de opção de compra, conversão ou permuta de valores mobiliários de titularidade do Fundo, que tenha sido aprovado pelo Comitê de Investimento durante o Período de Investimento.

OFICIAL R.T.D.  
MICROFILME

1532292

2009  
- 8 FEB

SAO PAULO

**Parágrafo 3º** - Os recursos oriundos da alienação parcial ou total de investimento do Fundo nas Companhias Investidas bem como os juros, dividendos e outros proventos recebidos no Período de Investimentos poderão ser utilizados para reinvestimento nas Companhias Investidas ou ser distribuídos aos Quotistas, por meio da amortização de Quotas, nos termos deste Regulamento, a critério do Comitê de Investimentos.

## **POLÍTICA DE CONTABILIZAÇÃO, PROVISIONAMENTO E BAIXA DE INVESTIMENTOS**

**Artigo 20** - Os ativos componentes da carteira do Fundo serão avaliados e contabilizados pelo Administrador, conforme os seguintes critérios:

- (i) ações e os demais títulos ou valores mobiliários de renda variável sem cotação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado: semestralmente, pelo respectivo custo de aquisição ou outro modelo, o que melhor refletir o valor de realização do investimento, a critério do Administrador;
- no caso de debêntures conversíveis serão avaliadas pelo respectivo custo de aquisição ou pelo valor de seu principal acrescido da remuneração, obtida de acordo com as respectivas escrituras de emissão;
- títulos ou valores mobiliários de renda fixa sem cotação disponível no mercado: diariamente, pelo custo de aquisição, ajustado pelo rendimento previsto do título, pelo prazo a decorrer até o seu vencimento; e
- (iv) demais títulos ou valores mobiliários de renda fixa ou variável com cotação disponível no mercado: diariamente, pelo preço de mercado, de acordo com as regras vigentes de marcação a mercado.

**Parágrafo 1º** - Em situações em que o Administrador considere que nenhum dos critérios para contabilização acima reflita adequadamente o valor de realização dos ativos do Fundo, poderá, a seu exclusivo critério e de forma justificada, adotar outros critérios de contabilização que melhor reflitam tal valor de realização.

**Parágrafo 2º** - As perdas e provisões com ativos integrantes da carteira do Fundo serão reconhecidas no resultado do período, observadas as regras e os procedimentos definidos no COSIF e na Resolução nº 2.682, de 22 de dezembro de 1999, do Conselho Monetário Nacional, e suas alterações posteriores. O valor ajustado em razão do reconhecimento das referidas perdas passará a constituir a nova base de custo, admitindo-se a reversão das perdas, desde que por motivo justificado subsequente ao que tenha levado ao seu reconhecimento, acrescida dos rendimentos auferidos e computando-se a valorização em contrapartida à adequada conta de receita ou despesa no resultado do período.

**Parágrafo 3º** - O Administrador realizará reavaliações dos ativos da carteira do Fundo quando: (i) verificada a notória insolvência de uma Companhia Investida; (ii) houver atraso ou não pagamento de juros ou amortizações por parte das Companhias Investidas relativamente aos títulos ou valores mobiliários que tenham sido adquiridos

pelo Fundo; (iii) a homologação de qualquer pedido de recuperação judicial ou extrajudicial envolvendo uma Companhia Investida; ou (iv) a decretação de falência de uma Companhia Investida.

## **CAPÍTULO V - COMITÊ DE INVESTIMENTO E REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS**

### **FUNÇÕES E ATRIBUIÇÕES DO COMITÊ DE INVESTIMENTO**

**Artigo 21** – O Comitê de Investimento do Fundo deverá:

- (i) deliberar sobre as Propostas de Investimento e, quando necessário, sobre as Propostas de Desinvestimento;
- (ii) aprovar despesas de auditorias fiscais, legais, contábeis, tecnológicas e ambientais que (i) individualmente (ou seja, por contrato firmado com cada fornecedor) totalize mais de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) para o Fundo; ou (ii) em conjunto (ou seja, pelo mesmo fornecedor em diferentes momentos) totalize mais de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) para o Fundo;
- (iii) acompanhar o desempenho da carteira do Fundo por meio dos relatórios do Gestor;
- (iv) deliberar sobre a prorrogação do Período de Investimento por um prazo máximo de 1 (um) ano, conforme artigo 19 deste Regulamento;
- (v) estabelecer os prazos para realização dos investimentos após a integralização das Quotas a cada chamada feita pelo Administrador, bem como deliberar sobre a prorrogação de tais prazos;
- (vi) deliberar sobre a devolução aos Quotistas, bem como sobre os termos e condições de tal devolução, de valores pagos ao Fundo a título de integralização de Quotas em caso de não realização de investimentos pelo Fundo no prazo que for estabelecido pelo Comitê de Investimento;
- (vii) indicar os representantes do Fundo que comporão o conselho de administração, a diretoria e outros órgãos das Companhias Investidas, conforme aplicável;
- (viii) determinar a orientação para os votos a serem proferidos pelo Fundo nas Assembléias Gerais das Companhias Investidas, nos termos da Política do Exercício do Direito de Voto em Assembléias, elaborada pelo Administrador e pelo Gestor e fixar as diretrizes gerais que deverão ser observadas pelos representantes do Fundo nas reuniões do conselho de administração das Companhias Investidas;
- (ix) acompanhar a atuação e as decisões tomadas por este representante do Fundo indicado para atuar nas reuniões do conselho de administração, na diretoria ou em outros órgãos das Companhias Investidas;

deliberar sobre a realização de investimentos na hipótese de recebimento de recursos pelo Fundo mencionada no Parágrafo Terceiro do Artigo 19.

**Parágrafo Único.** A execução das recomendações do Comitê de Investimento será de responsabilidade do Administrador ou do Gestor, conforme os termos deste Regulamento.

### COMPOSIÇÃO DO COMITÊ DE INVESTIMENTO

**Artigo 22** - O Comitê de Investimento será composto por até 5 (cinco) membros titulares votantes, sendo, 3 (três) nomeados pelo Gestor e 2 (dois) nomeados pelos Quotistas em Assembléia Geral de Quotistas especialmente convocada para esse fim. Todos os membros deverão ser residentes e domiciliados no Brasil, Quotistas ou não, bem como ter reputação ilibada e não poderão atuar, direta ou indiretamente, em atividade similar ou que possa gerar Potencial Conflito de Interesses.

**Parágrafo 1º** - O Administrador deverá, quando da convocação da Assembléia Geral de Quotistas para deliberar sobre a nomeação dos membros do Comitê de Investimento, solicitar aos Quotistas que indiquem 2 (dois) pares "titular-suplente" no Comitê de Investimento e apresentem breve resumo das respectivas qualificações do titular e suplente indicados. Os Quotistas interessados deverão encaminhar tais indicações ao Administrador por escrito até 10 (dez) dias antes da realização da Assembléia Geral de Quotistas. O Administrador, por sua vez, deverá, com 5 (cinco) dias de antecedência da realização da Assembléia Geral de Quotistas, disponibilizar os nomes que lhe foram indicados pelos Quotistas a todos os Quotistas, utilizando-se, para este fim, dos mesmos meios de comunicação previstos neste Regulamento.

**Parágrafo 2º** - A nomeação dos membros do Comitê de Investimento representantes dos Quotistas e do Gestor será feita na Data de Início do Fundo, ocasião em que o Comitê de Investimento será considerado instalado.

**Parágrafo 3º** - Os membros do Comitê de Investimento e seus respectivos suplentes terão mandato de 2 (dois) anos, prorrogável automaticamente por prazos sucessivos de 2 (dois) anos cada, salvo se a Assembléia Geral de Quotistas ou o Gestor, conforme o caso, a qualquer tempo, destituir os membros que tiver nomeado.

**Parágrafo 4º** - Os membros do Comitê de Investimento poderão renunciar a seu cargo mediante comunicação por escrito endereçada ao Administrador, ao Gestor e ao Comitê de Investimento com 30 (trinta) dias de antecedência. A renúncia ou destituição de qualquer membro titular implicará a renúncia de seu suplente.

**Parágrafo 5º** - Em caso de renúncia ou destituição de qualquer membro titular do Comitê de Investimento, o Gestor ou a Assembléia Geral de Quotistas, conforme o caso, deverá nomear o par "titular-suplente" substituto, devendo os membros retirantes permanecer nos respectivos cargos até a sua efetiva substituição.

**Artigo 23** - Os membros do Comitê de Investimento não receberão qualquer remuneração do Fundo pelo exercício de suas funções.

### **REUNIÕES DO COMITÊ DE INVESTIMENTO**

**Artigo 24** - O Comitê de Investimento reunir-se-á sempre que necessário. As convocações deverão ser feitas com antecedência de 3 (três) dias úteis, por e-mail ou outro meio de comunicação, podendo ser dispensadas quando estiverem presentes todos os membros. Admite-se que a segunda convocação da reunião do Comitê de Investimento seja providenciada juntamente com a correspondência da primeira convocação.

**Parágrafo 1º** - As reuniões do Comitê de Investimento serão instaladas em primeira convocação com o quorum de, no mínimo, 66% (sessenta e seis por cento) de seus membros votantes e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo imprescindível para a instalação do Comitê de Investimento a presença de pelo menos um representante do Quotista e outro do Gestor em qualquer hipótese.

**Parágrafo 2º** - Cada membro votante do Comitê de Investimento terá direito a 1 (um) voto nas deliberações do Comitê de Investimento, que serão aprovadas pelo voto da maioria dos membros presentes à reunião, ressalvado o poder de veto dos representantes do Gestor.

**Parágrafo 3º** - Os membros que estejam em Potencial Conflito de Interesses não estarão aptos a votar as deliberações do Comitê de Investimento.

**Parágrafo 4º** - O secretário de cada reunião do Comitê de Investimento lavrará ata da reunião, a qual deverá ser obrigatoriamente assinada por todos os membros presentes à reunião, e o Administrador deverá arquivar as atas de cada reunião do Comitê de Investimento durante todo o prazo de vigência do Fundo.

### **OBRIGAÇÕES DE CONFIDENCIALIDADE**

**Artigo 25** - Os membros do Comitê de Investimento deverão manter as informações constantes de materiais para análise de investimento do Fundo, sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo (i) com o consentimento prévio e por escrito do Gestor, ou (ii) se obrigado por ordem expressa do Poder Judiciário, da CVM, da SPC ou qualquer outra autoridade administrativa constituída com poderes legais de fiscalização, sendo que, nesta hipótese, o Administrador e o Gestor deverão ser informados por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação. Essa obrigação vigorará mesmo após a liquidação do Fundo.

**Parágrafo Único** - Em caso de manifesta negligência ou comprovada má-fé por parte de um membro do Comitê de Investimento, ou de grave descumprimento das disposições deste Regulamento a ele aplicáveis, o referido membro, sem prejuízo da responsabilização por perdas e danos, poderá ser destituído de suas funções por decisão da maioria dos demais membros do Comitê de Investimento, devendo a

Assembléia Geral de Quotistas, o Administrador, ou o Gestor, conforme o caso, nomear o seu substituto.

## REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS

**Artigo 26** - O Gestor deverá enviar a cada membro do Comitê de Investimento relatórios contendo estudos, avaliações e informações necessários para a correta análise e discussão das Propostas de Investimento, que conforme o caso, poderia abranger os seguintes aspectos:

- (i) sumário executivo da Proposta de Investimento e seu detalhamento;
- (ii) análise econômico-financeira, de crédito e projeções de fluxo de caixa e dos demonstrativos financeiros da Companhia Alvo;
- (iii) descrição da estruturação financeira da operação envolvendo o investimento na Companhia Alvo, incluindo retornos esperados e as principais características dos títulos ou valores mobiliários objeto do investimento ou aquisição;
- (iv) principais aspectos societários e jurídicos da Companhia Alvo; e
- (v) cronograma físico-financeiro do investimento ou aquisição, no caso de desembolsos parcelados.

**Parágrafo 1º** - Uma vez aprovada a Proposta de Investimento, o Fundo deverá efetuar o investimento ou aquisição objeto da referida Proposta de Investimento, da seguinte maneira: (i) o Administrador deverá realizar as chamadas para integralização de Quotas, nos termos dos Instrumentos Particulares de Compromisso de Investimento e deste Regulamento; (ii) o Administrador deverá assinar os boletins de subscrição, livros de acionistas, acordos de acionistas ou quaisquer outros acordos ou ajustes em nome do Fundo, e (iii) o Administrador, quando aplicável, deverá nomear membros do conselho de administração, diretoria e outros órgãos das Companhias Investidas previamente aprovados pelo Comitê de Investimento.

**Parágrafo 2º** - O Administrador e o Gestor comprometem-se a manter cópia dos documentos celebrados pelo Fundo em relação aos investimentos e desinvestimentos nas Companhias Investidas, os quais deverão permanecer à disposição dos membros do Comitê de Investimento e lhes ser enviados, caso assim seja solicitado.

**Parágrafo 3º** - Os recursos que venham a ser aportados no Fundo, mediante a integralização de Quotas, deverão ser utilizados, conforme o respectivo cronograma físico do projeto de incorporação imobiliária, para a aquisição de títulos ou valores mobiliários de emissão de uma ou mais Companhias Alvo, dentro do prazo de 06 (seis) meses contados da data do respectivo aporte, observado o disposto no Parágrafo abaixo.

**Parágrafo 4º** - Caso os investimentos do Fundo nas Companhias Alvo não sejam realizados dentro do prazo previsto no Parágrafo acima, o Gestor convocará o Comitê de Investimentos para deliberar sobre: (i) a prorrogação do prazo referido no

Parágrafo acima; (ii) a permanência dos recursos no caixa do Fundo; ou (iii) ao procedimento de restituição aos Quotistas dos valores aportados no Fundo referentes aos investimentos originalmente programados e que não tenham se concretizado.

**Parágrafo 5º** - O Administrador, o Gestor e os membros do Comitê de Investimento não serão responsáveis, judicial ou administrativamente, por prejuízos causados aos Quotistas em decorrência dos investimentos realizados pelo Fundo nas Companhias Investidas, salvo se (i) tais investimentos tiverem sido realizados em desacordo com a política de investimentos estabelecida neste Regulamento; ou (ii) tais prejuízos decorrerem de atos dolosos ou culposos do Administrador ou do Gestor, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e desse Regulamento.

**Parágrafo 6º** - O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Gestor, das entidades prestadoras dos serviços de custódia ou escrituração, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

**Artigo 27** - O Fundo poderá realizar investimentos nas Companhias Alvo em conjunto com os Quotistas, o Administrador, o Gestor, Partes Relacionadas e com terceiros.

## **CAPÍTULO VI - FATORES DE RISCO**

**Artigo 28** - Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Quotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias de que Capital Integralizado será remunerado conforme esperado pelos Quotistas, existindo a possibilidade de o Fundo apresentar perda do capital investido e a necessidade da realização de aportes adicionais de recursos no Fundo superiores ao valor do Capital Comprometido pelos respectivos Quotistas.

### **Riscos de Não Realização do Investimento**

**Parágrafo 1º** - Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos.

**Parágrafo 2º** - O Capital Comprometido do Fundo será integralizado à vista na medida em que ocorrerem chamadas para integralização de Quotas, nos termos deste Regulamento e de cada Instrumento Particular de Compromisso de Investimento. Não há garantias, todavia, de que (i) eventuais inadimplementos dos Quotistas serão compensados por meio da aplicação das penalidades contratuais ou legais disponíveis; (ii) os investimentos propostos pelo Fundo sejam realizados em função de inadimplementos de um ou mais Quotistas, ou por outras dificuldades ou empecilhos na realização dos investimentos propriamente ditos; e (iii) todos os Quotistas adimplirão com suas obrigações de integralizar Quotas nos termos de seus respectivos Instrumentos Particulares de Compromisso de Investimento. Se ocorrer o inadimplemento, os investimentos nas Companhias Investidas poderão ser prejudicados afetando negativamente a carteira do Fundo.

**Parágrafo 3º** - A não realização de investimentos em Companhias Alvo ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira e o valor da Quota.

#### Riscos de Liquidez

**Parágrafo 4º** - Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Os investimentos no Fundo serão feitos, preponderantemente, em ativos não negociados publicamente no mercado. Caso (a) o Fundo precise vender tais ativos, ou (b) o Quotista receba tais ativos como pagamento de resgate ou amortização de suas Quotas, (i) poderá não haver mercado comprador de tais ativos, (ii) a definição do preço de tais ativos nos termos deste Regulamento poderá não se realizar em prazo compatível com a expectativa do Quotista, ou (iii) o preço efetivo de alienação de tais ativos poderá resultar em perda para o Fundo ou, conforme o caso, para o Quotista. Não há, portanto, qualquer garantia ou certeza de que será possível ao Fundo e ao Quotista, conforme o caso, liquidar posições ou realizar a venda de quaisquer desses ativos.

**Parágrafo 5º** - O Fundo é um condomínio fechado e, por conseguinte, não há garantia de que o Quotista consiga alienar suas Quotas pelo preço e no momento desejados, uma vez que não é admitido o resgate antecipado das Quotas.

**Parágrafo 6º** - Os investimentos do Fundo são considerados de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelo Quotista.

**Parágrafo 7º** - A carteira do Fundo poderá estar concentrada em títulos ou valores mobiliários de emissão de poucas Companhias Investidas e com baixa liquidez, o que poderá dificultar a venda desses ativos que integram a carteira do Fundo.

#### Riscos relacionados às Companhias Investidas

**Parágrafo 8º** - Embora o Fundo tenha sempre participação no processo decisório das respectivas Companhias Investidas, não há garantias de (i) bom desempenho de quaisquer das Companhias Investidas, (ii) solvência das Companhias Investidas e (iii) continuidade das atividades das Companhias Investidas. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor das Quotas.

**Parágrafo 9º** - Não obstante a diligência e o cuidado do Gestor e do Administrador, os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das Companhias Investidas, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional da respectiva Companhia Investida, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Quotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos.

**Parágrafo 10º** - O Fundo participará do processo decisório das Companhias Investidas. Desta forma, caso determinada Companhia Investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica da Companhia Investida, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos da Companhia Investida poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Quotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo e a necessidade de os Quotistas realizarem aportes adicionais de recursos no Fundo.

**Parágrafo 11º** - Os investimentos nas Companhias Investidas envolvem riscos relativos ao setor imobiliário em que atua cada uma das Companhias Investidas. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada uma das Companhias Investidas acompanhe pari passu o desempenho médio desse setor. Adicionalmente, ainda que o desempenho das Companhias Investidas acompanhe o desempenho das demais empresas do seu setor de atuação, não há garantia de que o Fundo e os seus Quotistas não experimentarão perdas, nem há certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos.

**Parágrafo 12º** - Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há garantias de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor das Companhias Investidas, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais Companhias Investidas, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

**Parágrafo 13º** - Os investimentos do Fundo poderão ser feitos em companhias fechadas, as quais, embora tenham de adotar as práticas de governança indicadas neste Regulamento, não estão obrigadas a observar as mesmas regras que as companhias abertas relativamente à divulgação de suas informações ao mercado e a seus acionistas, o que pode representar uma dificuldade para o Fundo quanto (i) ao bom acompanhamento das atividades e resultados da Companhia Investida e (ii) a correta decisão sobre a liquidação do investimento, o que pode afetar o valor da carteira do Fundo e das Quotas.

#### Riscos de Concentração da Carteira do Fundo

**Parágrafo 14º** - O Fundo poderá adquirir valores mobiliários de poucas Companhias Investidas, sendo que, além das limitações de investimento dispostas no Regulamento, não existirão quaisquer outros critérios de concentração ou diversificação para os valores mobiliários que poderão compor a carteira do Fundo, o que implicará em risco de concentração dos investimentos do Fundo em valores mobiliários de poucos emissores. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Quotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão, virtualmente, apenas dos resultados atingidos por essas poucas Companhias Investidas.

#### Riscos de Mercado

**Parágrafo 15º** - Os ativos financeiros e outros títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo podem estar sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior, e a eventos específicos a respeito dos respectivos emissores. As variações de preços desses ativos financeiros e títulos e valores mobiliários poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, o que pode gerar mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico ou político nacional e internacional.

**Parágrafo 16º** - O apreçamento dos títulos e valores mobiliários e demais ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo será realizado de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação de títulos, valores mobiliários e demais operações estabelecidos neste Regulamento e na regulamentação em vigor. Referidos critérios de avaliação de ativos, tais como os de marcação a mercado, poderão ocasionar variações no valor dos ativos do Fundo, resultando em aumento ou redução no valor de suas Quotas.

#### Riscos de Crédito

**Parágrafo 17º** - Os ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos ativos financeiros ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos financeiros.

**Parágrafo 18º** - O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

#### Risco de Descontinuidade

**Parágrafo 19º** - Este Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembléia Geral de Quotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessas situações, os Quotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, Gestor ou pelo custodiante nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

#### Risco de Derivativos

**Parágrafo 20º** - O Fundo, ao operar com derivativos, nos termos deste Regulamento, está sujeito ao risco de distorção de preço entre o derivativo e seu ativo objeto, o que pode ocasionar aumento da volatilidade do Fundo, limitar as

possibilidades de retornos adicionais nas operações, não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar perdas aos Quotistas. Não é possível assegurar que por utilizar derivativos exclusivamente para proteção patrimonial, o Fundo obterá proteção suficiente para evitar perdas.

#### Risco relacionado a Fatores Macroeconômicos e Regulatórios

**Parágrafo 21º** – O Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios do Fundo. Além disso, o Governo Federal, o Banco Central do Brasil e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação dos setores de atuação das Companhias Investidas ou nos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo ou, ainda, outros relacionados ao próprio Fundo, o que poderá afetar a rentabilidade do Fundo.

#### Outros Riscos Exógenos ao Controle do Administrador e Gestor

**Parágrafo 22º** – O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e Gestor, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, alteração na política monetária, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor de suas Quotas.

#### Risco de Patrimônio Negativo

**Parágrafo 23º – AS EVENTUAIS PERDAS PATRIMONIAIS DO FUNDO NÃO ESTÃO LIMITADAS AO VALOR DO CAPITAL SUBSCRITO, DE FORMA QUE OS QUOTISTAS PODEM SER CHAMADOS A APORTAR RECURSOS ADICIONAIS NO FUNDO.**

### CAPÍTULO VII – ASSEMBLÉIA GERAL DE QUOTISTAS

#### PERIODICIDADE E MATÉRIAS DE COMPETÊNCIA

**Artigo 29** – A Assembléia Geral de Quotistas realizar-se-á, ordinariamente, até 30 de junho de cada ano, para deliberar sobre as matérias previstas no inciso (i) do Parágrafo Primeiro abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Regulamento.

**Parágrafo 1º - Compete privativamente à Assembléia Geral de Quotistas:**

- (i) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alterar o regulamento do Fundo com relação às matérias não previstas nos itens subsequentes;
- (iii) deliberar sobre a destituição ou a substituição do Administrador e escolha de seu substituto, bem como aprovar a destituição ou a nomeação de novo Gestor, custodiante ou escriturador indicados pelo Administrador;
- (iv) deliberar sobre a transformação, fusão, incorporação, liquidação ou cisão do Fundo;
- (v) deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Quotas, bem como sobre os prazos e condições para subscrição e integralização das novas quotas, observado o disposto na legislação aplicável;
- (vi) deliberar sobre alterações na taxa de remuneração do Administrador, inclusive no que diz respeito à participação nos resultados do Fundo;
- (vii) deliberar sobre a prorrogação do Prazo de Duração do Fundo, conforme previsto neste Regulamento;
- (viii) deliberar sobre a alteração do quorum de instalação e deliberação da Assembléia Geral de Quotistas;
- (ix) deliberar sobre o estabelecimento ou alteração de regras referentes à instalação, composição, organização e funcionamento do Comitê de Investimento;
- (x) deliberar, quando for o caso, sobre o requerimento de informações de Quotistas, observado o disposto no parágrafo único do artigo 14 da Instrução CVM 391/03;
- (xi) deliberar sobre alterações na política de investimentos do Fundo;
- (xii) eleger e destituir os membros do Comitê de Investimento que sejam representantes dos Quotistas;
- (xiii) deliberar sobre a renúncia a qualquer direito do Fundo no âmbito dos Instrumentos Particulares de Compromisso de Investimento;
- (xiv) deliberar sobre qualquer Evento de Avaliação, nos termos do Capítulo X deste Regulamento;

OFICIAL T.D.  
MICROFILME

1532292

8002

8 FEB 1980

SÃO PAULO

deliberar sobre qualquer Evento de Liquidação Antecipada, nos termos do Capítulo XI deste Regulamento;

deliberar sobre a realização de investimentos em Companhias Alvo que não atendam às condições precedentes previstas no Artigo 17 deste Regulamento; e

deliberar sobre a prorrogação, do Período de Investimento do Fundo, conforme previsto neste Regulamento.

**Parágrafo 2º** - Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de deliberação de Assembléia Geral de Quotistas ou de consulta aos Quotistas, sempre que tal alteração decorra exclusivamente da necessidade de atendimento de exigências da CVM, ou em consequência de normas legais regulamentares, devendo ser, nesses casos, providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Quotistas.

### FORMA DE CONVOCAÇÃO

**Artigo 30** - A convocação da Assembléia Geral de Quotistas far-se-á mediante correspondência escrita encaminhada a cada Quotista, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail).

**Parágrafo 1º** - Da convocação, realizada por qualquer meio previsto no *caput* deste Artigo, devem constar, obrigatoriamente, dia, hora, e local em que será realizada a Assembléia Geral de Quotistas e, ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

**Parágrafo 2º** - A convocação da Assembléia Geral de Quotistas deverá ser feita com 15 (quinze) dias de antecedência, no mínimo, da data da realização da referida Assembléia Geral de Quotistas.

**Parágrafo 3º** - Não se realizando a Assembléia Geral de Quotistas, será novamente providenciado o envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile, ou correio eletrônico (e-mail), com antecedência mínima de 5 (cinco) dias da data de realização da Assembléia.

**Parágrafo 4º** - Para efeito do disposto no Parágrafo Terceiro, admite-se que a segunda convocação da Assembléia Geral de Quotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação.

**Parágrafo 5º** - A Assembléia Geral de Quotistas poderá ser convocada pelo Administrador ou por Quotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Quotas emitidas pelo Fundo.

**Parágrafo 6º** - Independentemente da convocação prevista neste Artigo, será considerada regular a Assembléia Geral à qual comparecerem todos os Quotistas.

- 8 FEV 2008

1532292

## SÃO PAULO

**Parágrafo 7º** - Salvo motivo de força maior, a Assembléia Geral de Quotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião, que, em nenhum caso, poderá ser fora da Cidade da sede do Administrador.

**INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÕES**

**Artigo 31** - A Assembléia Geral de Quotistas poderá ser instalada com qualquer número de Quotistas.

**Parágrafo 1º** - As deliberações devem ser tomadas pelo critério da maioria dos Quotistas presentes, correspondendo a cada Quota um voto, ressalvadas as deliberações com relação às matérias descritas nos incisos (iii), (iv), (v), (vi), (vii), (viii), (ix) e (xv) do Parágrafo Primeiro do Artigo 29 que somente poderão ser adotadas mediante o voto favorável de Quotistas que sejam detentores de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Quotas presentes à Assembléia Geral de Quotistas.

**Parágrafo 2º** - Somente podem votar nas Assembléias Gerais de Quotistas os Quotistas (i) detentores de Quotas integralizadas, e (ii) cujas Quotas integralizadas se encontrem depositadas na conta de depósito até 3 (três) dias úteis antes da data fixada para a realização da Assembléia Geral de Quotistas.

**Parágrafo 3º** - Qualquer Quotista ficará impedido de votar relativamente às deliberações referentes à aprovação de investimentos em Companhias Alvo de que tal Quotista ou pessoas ligadas participem como gestor, administrador, conselheiro, ou sócio direto ou indireto.

**Parágrafo 4º** - As deliberações tomadas pelos Quotistas serão existentes, válidas e eficazes perante o Fundo e obrigarão a todos os Quotistas.

**REPRESENTAÇÃO**

**Artigo 32** - Têm qualidade para votar nas Assembléias Gerais de Quotistas os representantes legais dos Quotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**CAPÍTULO VIII - PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

**Artigo 33** - O patrimônio do Fundo será dividido em Quotas, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo a seus titulares os direitos descritos neste Regulamento.

**CAPÍTULO IX - EMISSÃO, INTEGRALIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO E AMORTIZAÇÃO DAS QUOTAS****EMISSÃO E SUBSCRIÇÃO DE QUOTAS**

88  
- 8 FEV 2008  
OFICIAL R.T.O.  
PROCTAIMEO.  
MISF TIME  
1532292  
1532292

**Artigo 34** - A emissão das Quotas será deliberada pelo Administrador sem necessidade de aprovação da Assembléia Geral de Quotistas.

**Parágrafo 1º** - Serão emitidas 50.500.000 (cinquenta milhões e quinhentas mil) Quotas, com valor unitário de emissão de R\$ 1,00 (um real) cada.

**Parágrafo 2º** - O valor das Quotas, após a Data de Início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Quotas, utilizando-se o critério de quota de abertura, exceto para o caso de resgate de Quotas quando da liquidação do Fundo, em que se utilizará o critério da quota de fechamento.

**Parágrafo 3º** - As Quotas deverão ser subscritas obrigatoriamente durante o Período de Distribuição.

**Parágrafo 4º** - O Fundo poderá emitir novas Quotas mediante deliberação da Assembléia Geral de Quotistas tomada pelo voto favorável dos Quotistas que representem 75% (setenta e cinco por cento) das Quotas presentes, inclusive em situações que possam requerer (i) a realização de novos investimentos do Fundo nas Companhias Investidas de forma a manter seu valor econômico, (ii) a cobertura de eventuais contingências do Fundo, ou (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo. Qualquer nova emissão de Quotas deverá ser devidamente registrada junto à CVM nos termos da regulamentação aplicável.

**Parágrafo 5º** - O valor mínimo do Capital Comprometido do Fundo na Data de Início do Fundo será de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).

**Parágrafo 6º** - A Assembléia Geral de Quotistas que deliberar sobre novas emissões de Quotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Quotas, observado o disposto na legislação aplicável.

**Parágrafo 7º** - As Quotas do Fundo serão de classe única.

### **DISTRIBUIÇÃO DE QUOTAS**

**Artigo 35** - Durante o Período de Distribuição das Quotas, o Administrador acessará investidores com quem celebrará os Instrumentos Particulares de Compromisso de Investimento. Ao assinar o Instrumento Particular de Compromisso de Investimento, em que constará o valor total do Capital Comprometido do Quotista, o investidor deverá também celebrar o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento e o Administrador entregará ao Quotista uma cópia deste Regulamento e do Prospecto.

**Parágrafo 1º** - Caso a totalidade das Quotas ou a totalidade das Quotas emitidas posteriormente, nos termos deste Regulamento, não seja subscrita até o final do Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Quotas não subscritas sem necessidade de aprovação em Assembléia Geral de Quotistas.

**Parágrafo 2º** - Não serão admitidos novos Quotistas no Fundo após o encerramento do Período de Distribuição das Quotas, ficando vedadas, após tal período, a celebração de novos Instrumentos Particulares de Compromisso de Investimento, bem como a subscrição de Quotas.

### **INTEGRALIZAÇÃO DE QUOTAS**

**Artigo 36** - As Quotas deverão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional em fundos imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, os quais serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição e no Instrumento Particular de Compromisso de Investimento.

**Parágrafo 1º** - Na Data de Início do Fundo, cada Quotista integralizará percentual do Capital Comprometido do Quotista a ser definido no respectivo Instrumento Particular de Compromisso de Investimento. As demais Quotas deverão ser integralizadas, durante o Prazo de Duração do Fundo, na medida em que ocorrerem chamadas para integralização por parte do Administrador nos termos deste Regulamento e dos respectivos Instrumentos Particulares de Compromisso de Investimento. As integralizações das Quotas ocorrerão em, no máximo 7 (sete) dias úteis a partir da respectiva chamada (i) em decorrência do surgimento de investimentos a serem realizados pelo Fundo nos termos do Artigo 26 durante o Período de Investimentos; (ii) para cobertura das chamadas não atendidas pelos Quotistas Inadimplentes; (iii) para pagamentos de despesas comprovadas do Fundo; ou (iv) caso o caixa do Fundo se torne inferior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil Reais ) por 30 (trinta) dias consecutivos, salvo se o Gestor renunciar a esta chamada de capital por motivo justificado apresentado ao Administrador, tudo nos termos dos Instrumentos Particulares de Compromisso de Investimento. As chamadas para integralização serão feitas pelo valor patrimonial da Quota na data da integralização, até o valor total do Capital Comprometido do respectivo Quotista.

**Parágrafo 2º** - O preço de integralização de cada Quota, conforme definido no Instrumento Particular de Compromisso de Investimento, será devidamente atualizado pela variação do IGP-M, anualmente, desde a data de assinatura pelo Quotista do Instrumento Particular de Compromisso de Investimento até cada data de integralização das Quotas.

**Parágrafo 3º** - O Comitê de Investimento poderá deliberar sobre a devolução aos Quotistas dos valores pagos a título de integralização de Quotas. No caso de devolução de tais valores, fica estabelecido que os valores devolvidos aos Quotistas serão considerados para todos os fins como saldo não integralizado dos respectivos Capitais Comprometidos dos Quotistas, conforme disposto nos Instrumentos Particulares de Compromisso de Investimento.

**Parágrafo 4º** - A ocorrência de qualquer descumprimento, total ou parcial, da obrigação do Quotista de aportar recursos no Fundo até a data de integralização informada pelo Administrador, não sanada no prazo previsto no Parágrafo 5º deste Artigo, resultará nas seguintes consequências ao Quotista inadimplente:

OFICIAL R.T.D.  
MICROFILME

1532292

SÃO PAULO

8802

8 FEB 1982

- i) perda de seus direitos de (a) voto nas Assembléias Gerais; (b) alienação ou transferência das suas Quotas; e (c) recebimento de todos os valores que lhe caberiam por ocasião da liquidação do Fundo, que passarão aos demais Quotistas adimplentes, na proporção de suas Quotas, até o montante do inadimplemento;
- ii) direito do Fundo de alienar as Quotas detidas pelo Quotista inadimplente a qualquer terceiro nos termos do Instrumento Particular de Compromisso de Investimento e da procuração outorgada pelo Quotista ao Administrador, a fim de obter recursos para pagamento dos valores devidos ao Fundo, observado o direito de preferência dos demais Quotistas previsto neste Regulamento; e
- iii) substituição do eventual representante indicado pelo Quotista inadimplente para o Comitê de Investimento por outro indicado pela Assembléia de Quotistas.

**Parágrafo 5º** - As conseqüências referidas no Parágrafo 4º deste Artigo serão exercidas pelo Administrador, caso o respectivo descumprimento não seja sanado pelo Quotista inadimplente no prazo de até 15 (quinze) dias a contar da data indicada na chamada para integralização.

**Parágrafo 6º** - Qualquer débito em atraso do Quotista inadimplente perante o Fundo será atualizado, a partir da data indicada na chamada para integralização, pela variação do IGPM, acrescido de juros de mora de 12% (doze por cento) ao ano, além de multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor do débito corrigido, sem prejuízo da obrigação do Quotista inadimplente em ressarcir o Fundo pelos prejuízos causados, inclusive, mas não se limitando, a qualquer ressarcimento devido pelo Fundo a uma das Companhias Investidas em razão do inadimplemento acarretado por referido Quotista.

#### **COMPROVANTE DE TITULARIDADE**

**Artigo 37** - A escrituração das Quotas comprova a propriedade e a quantidade de Quotas detidas por cada Quotista.

#### **RESGATE DE QUOTAS**

**Artigo 38** - As Quotas serão resgatadas após o final do Prazo de Duração do Fundo ou pela liquidação antecipada do Fundo, de acordo com os procedimentos descritos no Capítulo XI deste Regulamento.

#### **AMORTIZAÇÃO DE QUOTAS**

**Artigo 39** - As Quotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada Quota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, no todo ou em parte, todas as vezes que houver pagamentos de dividendos, juros sobre capital próprio,

desinvestimentos ou qualquer pagamento realizado pelas Companhias Investidas ao Fundo, exceto no Período de Investimentos.

**Parágrafo 1º** - A amortização será paga no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis do recebimento pelo Fundo dos pagamentos mencionados no *caput*.

**Parágrafo 2º** - Alternativamente à amortização de Quotas prevista no *caput* deste Artigo, o Administrador poderá transferir pagamentos de dividendos e juros sobre capital próprio diretamente aos Quotistas, proporcionalmente à participação dos Quotistas no Fundo, com base no Capital Integralizado. Estes pagamentos recebidos pelos Quotistas serão computados pelo Administrador para fins de cálculo da Taxa de Performance, nos termos do Artigo 12 deste Regulamento.

**Parágrafo 3º** - A Assembléia Geral de Quotistas poderá deliberar pela amortização de Quotas em ativos da carteira do Fundo, caso em que definirá as condições para tal amortização.

### NEGOCIAÇÃO DE QUOTAS

**Artigo 40** - As Quotas poderão ser negociadas privadamente, observado que: (i) tal negociação somente será admitida após o encerramento do Período de Investimentos e após sua integralização, e (ii) será admitida a negociação de parcela de Quotas de um mesmo Quotista, desde que, como resultado da negociação, o valor da totalidade das Quotas detidas pelo Quotista adquirente ou pelo Quotista alienante não seja inferior ao valor mínimo para aplicação previsto no Parágrafo Único do Artigo 3º deste Regulamento.

**Parágrafo 1º** - Os adquirentes das Quotas que ainda não sejam Quotistas deverão igualmente preencher o conceito de Investidor Qualificado, bem como deverão aderir aos termos e condições do Fundo por meio da assinatura e entrega ao Administrador dos documentos por este exigidos, necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos Quotistas. Em qualquer caso de transferência descrito neste Artigo, o Quotista alienante, ou o administrador do seu espólio ou da sociedade resultante de reestruturação societária, deverá enviar comunicação escrita ao Administrador, juntamente com uma declaração do Quotista adquirente de que este é um Investidor Qualificado. O Administrador terá um prazo de 15 (quinze) dias úteis a contar do recebimento de tal comunicação para proceder ao registro do novo Quotista, desde que o requisito de ser Investidor Qualificado tenha sido cumprido.

**Parágrafo 2º** - As Quotas poderão também ser registradas para negociação em um ou mais mercado de bolsa ou balcão organizado, a critério do Administrador, após o encerramento do Período de Investimento, cabendo aos intermediários assegurar que a aquisição seja feita por Investidor Qualificado nesses ambientes. O Quotista que desejar alienar publicamente suas Quotas deverá antes oferecer aos demais Quotistas a oportunidade de adquirir tais Quotas nos termos dos Parágrafos precedentes. A negociação pública das Quotas só poderá ocorrer após o encerramento do Período de Investimentos.

**Parágrafo 3º** - Adicionalmente às restrições à negociação de Quotas estipuladas, com exceção da outorga de garantia em benefício do Fundo aperfeiçoada com a

celebração do Instrumento Particular de Compromisso de Investimento, é vedada a criação de qualquer ônus real sobre as Quotas antes do encerramento do Período de Investimentos. Após o encerramento do Período de Investimentos tal vedação não se aplicará, desde que o Quotista dê ciência ao beneficiário do ônus porventura criado sobre as restrições à negociação de Quotas constantes deste Regulamento.

## **CAPÍTULO X – EVENTOS DE AVALIAÇÃO**

**Artigo 41** – O Administrador convocará Assembléia Geral de Quotistas tão logo tenha ciência dos seguintes fatos (os "Eventos de Avaliação"):

- (i) aquisição, pelo Fundo, de títulos e valores mobiliários em desacordo com a política de investimentos do Fundo, conforme exposto no Capítulo IV deste Regulamento, verificada pelo Administrador; e
- (ii) não pagamento do valor integral da amortização de qualquer Quota, nos termos deste Regulamento.

## **CAPÍTULO XI – LIQUIDAÇÃO**

### **PRAZO PARA LIQUIDAÇÃO**

**Artigo 42** – O Fundo entrará em liquidação ao final do Prazo de Duração ou de sua prorrogação, bem como na ocorrência dos eventos de liquidação antecipada mencionados no Artigo 43. Após o pagamento de todos os custos e despesas devidos pelo Fundo, as Quotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos, se for o caso, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis contado do término do Prazo de Duração ou da data da deliberação da liquidação antecipada.

### **LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA**

**Artigo 43** – O Administrador convocará Assembléia Geral de Quotistas para deliberarem sobre a liquidação antecipada do Fundo na ocorrência dos seguintes eventos:

- (i) desinvestimento de todos os ativos da carteira do Fundo;
- (ii) renúncia e não substituição do Gestor ou do custodiante em até 60 (sessenta) dias da comunicação da respectiva renúncia.

**Parágrafo Único** – O Administrador liquidará o Fundo, independentemente de Assembléia Geral de Quotistas, se ocorrer a hipótese prevista no Parágrafo Terceiro do Artigo 9º.

### **FORMA DE LIQUIDAÇÃO**

**Artigo 44** – A liquidação do Fundo e o conseqüente resgate das Quotas serão realizados mediante (i) a venda dos valores mobiliários emitidos pelas Companhias Investidas em bolsa de valores, em mercado de balcão organizado, em mercado de balcão não organizado ou em negociações privadas, conforme o tipo do ativo; (ii) o

pagamento das debêntures emitidas pelas Companhias Investidas; (iii) a venda dos ativos das Companhias Investidas; ou (iv) a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda de tais imóveis das Companhias Investidas observado o disposto na legislação aplicável.

**Parágrafo 1º** - Para o pagamento do resgate será utilizado o valor da Quota de fechamento do dia do efetivo pagamento.

**Parágrafo 2º** - Caso não seja possível liquidar os ativos conforme previsto no caput deste Artigo, o Administrador resgatará as Quotas mediante entrega aos Quotistas dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo pelo preço fixado nos termos dos Parágrafos subseqüentes. Tal resgate será realizado mediante operações simultâneas de compra, por parte dos Quotistas, e venda por parte do Fundo, dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo, conforme previsto na Instrução CVM nº 394, de 22 de julho de 2003, ou em caso de alteração dessa norma, será observado o novo procedimento estabelecido pela CVM.

**Parágrafo 3º** - Em qualquer caso, a contabilização e a liquidação de ativos do Fundo serão realizadas (i) com observância das normas estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo e (ii) com relação às Quotas já integralizadas tendo por parâmetro o valor de cada Quota relativamente ao Patrimônio Líquido.

**Parágrafo 4º** - Respeitando o disposto neste Regulamento, a Assembléia Geral de Quotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos títulos e valores mobiliários para fins de pagamento de resgate das Quotas do Fundo ainda em circulação.

**Parágrafo 5º** - Na hipótese da Assembléia Geral de Quotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos títulos e valores mobiliários para fins de pagamento de resgate das Quotas, os títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo serão entregues aos Quotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Quotista será calculada de acordo com a proporção de Quotas detida por cada um sobre o valor total das Quotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

**Parágrafo 6º** - O Administrador deverá notificar os Quotistas, para que elejam um administrador do referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Quotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Quotistas após a constituição do referido condomínio.

**Parágrafo 7º** - O custodiante continuará prestando os serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no Parágrafo anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Quotistas indicará ao Administrador e ao custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos

títulos e valores mobiliários. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

## **CAPÍTULO XII – ENCARGOS DO FUNDO**

**Artigo 45** – Além da remuneração do Administrador, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas:

- (i) emolumentos e comissões pagas por operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;
- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais ou 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, previstas na Instrução CVM nº 391/03 ou na regulamentação pertinente;
- (iv) despesas com correspondência do interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Quotistas;
- (v) honorários e despesas dos auditores encarregados da auditoria anual das demonstrações financeiras 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, custos relativos a arbitragens envolvendo o Fundo e o valor da condenação imputada ao Fundo, se for o caso;
- (vii) parcela de prejuízos eventuais não coberta por apólice de seguro e não decorrentes diretamente de culpa ou negligência do Administrador no exercício de suas funções;
- (viii) prêmios de seguro, bem como quaisquer despesas relativas à transferência de recursos do Fundo entre bancos;
- (ix) quaisquer despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão ou liquidação do Fundo e à realização de Assembleia Geral de Quotistas;
- (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, tais como, mas não se limitando a despesas com auditoria contábil e legal das Companhias Investidas, com consultorias especializadas, incluindo a realização de estudos de viabilidade técnica e financeira até o limite equivalente a 2% (dois por cento) do Capital Comprometido.

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

### **CAPÍTULO XIII – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Artigo 46** - O Fundo terá escrituração contábil própria e as demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração expedidas pela CVM e pelo COSIF e serão auditadas, anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

### **CAPÍTULO XIV – PUBLICIDADE E INFORMAÇÃO**

#### **ENTREGA DE DOCUMENTOS**

**Artigo 47** - No ato da subscrição de suas Quotas no Fundo, o Quotista receberá do Administrador, exemplar deste Regulamento e do Prospecto do Fundo e deverá expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Instrumento Particular de Compromisso de Investimento, do Termo de Adesão ao Regulamento e do Boletim de Subscrição.

#### **DIVULGAÇÃO DE FATO RELEVANTE**

**Artigo 48** - Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar, direta ou indiretamente, as decisões de investimento no Fundo bem como quaisquer outras informações a ele relacionadas, serão imediatamente informadas à CVM e divulgadas aos Quotistas por meio de publicação no DCI - Diário Comércio Indústria & Serviços ou por meio de envio de correspondência eletrônica ou por correspondência registrada no endereço indicado pelo Quotista no Termo de Adesão ao Regulamento ou através da sua disponibilização no site do Gestor na Internet.

#### **REMESSA DE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E OUTROS DOCUMENTOS**

**Artigo 49** - O Administrador deverá remeter à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos, e aos Quotistas, as informações especificadas nos Parágrafos abaixo na periodicidade neles indicadas.

**Parágrafo 1º** - Trimestralmente, no prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento do trimestre civil a que se referirem, as seguintes informações:

- (i) valor do Patrimônio Líquido; e
- (ii) número de Quotas emitidas.

**Parágrafo 2º** - Semestralmente, no prazo de 60 (sessenta) dias após o encerramento desse período:

- (i) composição da carteira do Fundo, discriminando quantidade e espécie dos títulos e valores mobiliários que a integram;

OFICINA R.T.D. P.T.O.  
MICROFILME

1532292

SÃO PAULO

62

8002

8 FEB

- (ii) demonstrações contábeis do Fundo acompanhadas da declaração mencionada no inciso (vi) do Artigo Sexto;
- (iii) os encargos debitados ao Fundo, em conformidade com o disposto no Capítulo XII supra, devendo ser especificado seu valor; e
- (iv) relação das instituições encarregadas da prestação dos serviços de custódia de títulos e valores mobiliários componentes da carteira do Fundo.

**Parágrafo 3º** - Anualmente, no prazo de 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social do Fundo, as seguintes informações:

- (i) demonstrações contábeis do Fundo no exercício acompanhadas de parecer do auditor independente;
- (ii) o valor patrimonial de cada classe de Quota na data do fechamento do balanço e sua rentabilidade no período; e
- (iii) os encargos debitados ao Fundo, em conformidade com o disposto no Capítulo XII supra, devendo ser especificado seu valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio mensal do Fundo.

## **CAPÍTULO XIV - DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **SUCCESSÃO DOS QUOTISTAS**

**Artigo 50** - Em caso de morte ou incapacidade de Quotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Fundo e o Administrador, que cabiam ao de cujus ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

### **CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA**

**Artigo 51** - Considera-se o correio eletrônico forma de correspondência válida entre o Quotista e o Administrador, salvo se o Quotista manifestar-se em sentido contrário.

### **ARBITRAGEM E FORO**

**Artigo 52** - O Administrador, o Gestor, o custodiante e os Quotistas obrigam-se a submeter à arbitragem toda e qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este Regulamento, ou à constituição, operação, gestão e funcionamento do Fundo.

**Parágrafo 1º** - O tribunal arbitral será constituído por 3 (três) árbitros, devendo a(s) parte(s) requerente(s) (em conjunto) nomear um árbitro de sua confiança e a(s) parte(s) requerida(s) (em conjunto) nomear outro árbitro de sua confiança, sendo o terceiro árbitro, que presidirá os trabalhos, nomeado pelos dois árbitros acima mencionados. O árbitro escolhido pela(s) parte(s) requerente(s) deverá ser nomeado

no requerimento de arbitragem; o árbitro escolhido pela(s) parte(s) requerida(s) deverá ser nomeado na comunicação de aceitação da arbitragem e o terceiro árbitro deverá ser nomeado no prazo de 5 (cinco) dias contados da aceitação do árbitro da(s) parte(s) requerida(s).

**Parágrafo 2º** - O tribunal arbitral terá sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. A arbitragem será realizada com observância das regras da Câmara de Arbitragem da ANDIMA vigente à época da solução do litígio e será administrada pela referida Câmara de Arbitragem.

**Parágrafo 3º** - A arbitragem será desenvolvida na língua portuguesa e de acordo com a legislação brasileira.

**Parágrafo 4º** Salvo quando de outra forma disposto na decisão arbitral, as partes requerente(s) e requerida(s) pagarão os honorários, custas e despesas do respectivo árbitro que tiver(em) indicado, rateando-se entre as parte(s) requerida(s), de um lado, e partes requerente(s), de outro lado, os honorários, custas e despesas do terceiro árbitro na proporção de 50% (cinquenta por cento). Caso haja mais de uma parte num dos pólos do procedimento arbitral, os honorários, custas e despesas alocados a referido pólo serão rateados de forma igual entre as mesmas.

**Parágrafo 5º** - Qualquer ordem, decisão ou determinação arbitral será definitiva e vinculativa, constituindo título executivo judicial vinculante, obrigando as partes a cumprir o determinado na decisão arbitral, independentemente de execução judicial.

**Parágrafo 6º** - Em face da presente cláusula compromissória, toda e qualquer medida cautelar deverá ser requerida ao tribunal arbitral e cumprida por solicitação do referido tribunal arbitral ao juiz estatal competente, no foro eleito conforme o Parágrafo Sexto abaixo.

**Parágrafo 7º** - Caso qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este Regulamento, ou à constituição, operação, gestão e funcionamento do Fundo, não possa, por força de lei ser dirimida pela via arbitral, nos termos deste Artigo, fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, podendo a parte requerente optar pelo foro de seu domicílio.

## EXERCÍCIO SOCIAL

**Artigo 53** - O exercício social do Fundo tem início em 1 de março de cada ano e término em 28 ou 29 de fevereiro, conforme o caso, do ano subsequente.

OFICIAL R.T.D.  
MICROFILME

1532292

SÃO PAULO

62

8 FEB 1981



**ANEXO III AO PROSPECTO**

**Cópia da Declaração do Administrador nos termos do Artigo 56, da ICVM 400/03.**

**DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA NOS TERMOS DO ART. 56 DA  
INSTRUÇÃO CVM Nº 400**

**INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Itaúsa, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 62.418.140/0001-31, representada na forma de seu Contrato Social, nos termos da legislação e regulamentação vigentes, na qualidade de instituição distribuidora e administradora ("Administradora") do **Kinea I Real Estate Equity Fundo de Investimento em Participações** (o "Fundo"), vem nos termos do art. 56, da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, da Comissão de Valores Mobiliários, declarar que: (a) o Prospecto da distribuição pública de Quotas do Fundo ("Oferta") (i) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (ii) contém as informações relevantes do Fundo necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta das Quotas, do Fundo, dos fatores de riscos relacionados ao Fundo e quaisquer outras informações relevantes; e (b) as informações relativas ao Fundo prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição das Quotas no âmbito da Oferta são verdadeiras, consistentes, de qualidade e suficientes.

São Paulo, 05 de Março de 2008.

**INTRAG DTVM LTDA.**

Nome:

Cargo:

João Estanislau F. de Castro  
Diretor  
INTRAG DTVM LTDA.

Nome:

Cargo:

Carlos Augusto Salomonde  
INTRAG DTVM LTDA  
CPF 011 393 467-09  
RG 06360364/1



Centro Empresarial Itaúsa  
Av. Engenheiro Armando  
de Arruda Pereira 707  
Torre Eudoro Villela 7º andar  
04344 902 São Paulo SP  
[www.itaub.com.br](http://www.itaub.com.br)

**ANEXO IV AO PROSPECTO**  
**Modelo do Boletim de Subscrição**

**KINEA I REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES**  
**CNPJ/MF: 09.352.604/0001-71**

---

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO Nº. [0]**

**1. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO:** Emissão de 50.500.000 (cinquenta milhões e quinhentas mil) Quotas de classe única, nominativas e escriturais, no valor de R\$1,00 (um real) cada Quota, atualizadas pela variação do IGP-M, anualmente, desde a data de assinatura, pelo Quotista, do Instrumento Particular de Compromisso de Investimento, até cada data de integralização das Quotas, totalizando a emissão R\$ 50.500.000,00 (cinquenta milhões e quinhentos mil reais), conforme deliberado pelo Administrador em 07 de fevereiro de 2008.

<b>2. QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR</b>			
<b>Campo de preenchimento exclusivo para qualificação do Subscritor</b>			
Nome / Razão Social:		CPF ou CNPJ/MF:	
Nacionalidade:	Documento de Identidade:	Órgão emissor:	
Endereço (n.º, complemento):			
CEP:	Cidade:	Estado:	
E-mail:		Telefone / Fax:	
<b>Campo de preenchimento exclusivo para representante(s) legal(is) ou procurador(es) do Subscritor</b>			
Representante ou Procurador 1			
Nome:		CPF e Documento de Identidade:	
E-mail:	Telefone / Fax:		
Representante ou Procurador 2			
Nome:		CPF e Documento de Identidade:	
E-mail:	Telefone / Fax:		
<b>Campo de preenchimento exclusivo para representante no País nos termos da Resolução CMN nº 2.689/00</b>			
Razão Social do Representante:		CNPJ/MF	
Endereço:		Nº/Complemento:	
Bairro:	Cidade:	UF:	CEP:
<b>FORMA DE PAGAMENTO (DADOS DO SUBSCRITOR)</b>			
Nº do Banco:	Nº da Agência:	Nº da Conta:	

**3. QUOTAS SUBSCRITAS:** O Subscritor subscreve, neste ato, [O] ([O]) Quotas de emissão do **KINEA I REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES** (o "Fundo"), administrado pela **INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (a "CVM") para o exercício da atividade de gestão de carteira através do Ato Declaratório CVM nº 2.528, de 29 de julho de 1993, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Itaúsa, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.145.646/0001-80 (o "Administrador"), e gerido pela **KINEA INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de gestão de carteira através do Ato Declaratório CVM n.º 9.518, de 19 de setembro de 2007, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Minas da Prata, n.º 30, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.604.187/0001-44 (o "Gestor").

**4. PREÇO DE SUBSCRIÇÃO:** O preço de subscrição do Subscritor totaliza R\$[O] ([O]), equivalente ao seu Capital Comprometido.

**5. CONDIÇÕES DE INTEGRALIZAÇÃO:** As Quotas ora subscritas serão integralizadas em recursos imediatamente disponíveis, quando ocorrerem as chamadas para integralização durante o Prazo de Duração do Fundo, de acordo com os termos e condições do Instrumento Particular de Compromisso de Investimento, celebrado em [O], entre o Subscritor e o Fundo, representado pelo Administrador (o "Compromisso de Investimento").

A integralização ocorrerá mediante o depósito do respectivo montante na conta corrente do Fundo no Banco 341, agência n.º 2001, conta corrente n.º 64866-2. Com o efetivo crédito na conta corrente do Fundo, o Subscritor deverá receber comprovante de pagamento referente à respectiva integralização, que será autenticado pelo Administrador.

#### **6. DECLARAÇÕES DO SUBSCRITOR:**

**O Subscritor declara, para todos os fins:**

- (i)** ter amplo e total conhecimento de todas as normas que regerão o Fundo, em particular, no que se refere à sua política de investimento e aos **riscos** inerentes ao tipo de investimento que está realizando;
- (ii)** ter recebido cópia integral do Regulamento e do Prospecto Definitivo do Fundo, e ter total e perfeito conhecimento do seu conteúdo;
- (iii)** estar de acordo e obrigar-se a cumprir com todos os artigos, termos e condições previstos no Regulamento do fundo;
- (iv)** ser Investidor Qualificado, nos termos da regulamentação editada pela CVM;
- (v)** estar de acordo com as condições expressas neste Boletim de Subscrição, bem como que tomou conhecimento das características das Quotas subscritas.
- (vi)** estar ciente de que a não integralização das Quotas ora subscritas durante o prazo de 15 (quinze) dias após a respectiva chamada para integralização poderá ensejar a utilização de todas as medidas legais cabíveis para o cumprimento da obrigação ora assumida, bem como sujeitará o Quotista inadimplente à (a) perda de seus direitos políticos, incluindo a substituição de eventual representante indicado pelo Quotista inadimplente para o Comitê de Investimento; (b) perda de seus direitos de negociar suas Quotas; (c) perda do direito de receber os valores devidos por ocasião da liquidação do Fundo; e (d) venda, pelo Administrador, conforme procuração outorgada, de Quotas já detidas pelo Quotista inadimplente e a utilização dos recursos dessa venda para pagar eventuais penalidades devidas e integralizar as Quotas pendentes de integralização e objeto de chamada para integralização, tudo nos termos do Compromisso de Investimento e do Regulamento;

(vii) estar ciente de que os termos aqui iniciados em letra maiúscula, e não de outra forma definidos no presente Boletim de Subscrição, terão os significados que lhes forem atribuídos no Regulamento do Fundo.

São Paulo, [O] de [O] de [O].

---

**[Subscritor]**

CARIMBO E ASSINATURA DO ADMINISTRADOR:

---

**KINEA I REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES**

## **ANEXO V AO PROSPECTO**

### **Modelo do Instrumento de Compromisso de Investimento**

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE INVESTIMENTO

[O] [Inserir denominação e qualificação do Investidor], (o "**Investidor**"); e

**Kinea I Real Estate Equity Fundo de Investimento em Participações**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 09.352.604/0001-71 (o "**Fundo**"), representado por seu administrador, Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários (a "CVM") para o exercício da atividade de gestão de carteira por meio do Ato Declaratório CVM nº 2.528, de 29 de julho de 1993, com sede em São Paulo - SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Itaúsa, CNPJ/MF nº 62.418.140/0001-31 (o "**Administrador**")

Considerando que

(i) o Fundo é uma comunhão de recursos constituída sob a forma de condomínio fechado, nos termos de seu regulamento, registrado no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica de São Paulo, Estado de São Paulo, sob nº 1532292 (o "**Regulamento**");

(ii) a carteira do Fundo é gerida pela Kinea Investimentos Ltda., autorizada pela CVM para o exercício da atividade de gestão de carteira através do Ato Declaratório CVM n.º 9.518, de 19 de setembro de 2007, com sede em São Paulo - SP, na Rua Minas da Prata, 30, CNPJ/MF nº 08.604.187/0001-44 (o "Gestor");

(iii) o objetivo do Fundo é buscar proporcionar a seus Quotistas a valorização de capital a longo prazo por meio da aplicação em ações debêntures, bônus de subscrição ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão das Companhias Investidas que desenvolvam, direta ou indiretamente, empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais destinados à comercialização;

(iv) o Fundo poderá emitir até R\$ 50.500.000,00 (cinquenta milhões e quinhentos mil reais) em Quotas a serem subscritas e integralizadas pelo Investidor e outros investidores; e

(v) o Investidor atende aos requisitos estabelecidos na regulamentação aplicável e no Regulamento para investir no Fundo e compromete-se a realizar tal investimento de acordo com os termos estabelecidos neste Instrumento Particular de Compromisso de Investimento (o "**Compromisso de Investimento**"), conforme previsto no Regulamento do Fundo.

Contratam o que segue:

### 1. ACEITAÇÃO DOS TERMOS DO REGULAMENTO

**1.1.** O Investidor declara ter conhecimento de todas as normas que regem o Fundo e de todas as informações necessárias à decisão de efetivar o investimento no Fundo, mediante a assinatura deste Compromisso de Investimento e do Termo de Ciência de Risco e de Adesão ao Regulamento do Fundo.

**1.2.** Todos os termos, em sua forma singular ou plural, utilizados em maiúsculas neste Compromisso de Investimento, e nele não definidos, têm o significado que lhes são atribuídos no Regulamento do Fundo.

## **2. OBJETO**

**2.1.** Este Compromisso de Investimento tem por objeto fixar as regras aplicáveis à subscrição e integralização, pelo Investidor, das Quotas, bem como regular as relações entre o Fundo e o Investidor, na qualidade de Quotista do Fundo, que não estejam previstas no Regulamento.

**2.2.** O Investidor compromete-se, ainda, a celebrar, nesta data, (i) o Termo de Ciência de Risco e de Adesão ao Regulamento pelo qual o Investidor toma ciência e concorda com todos os termos do Regulamento, em especial, sobre a Taxa de Administração, a Taxa de Performance e sobre os riscos associados ao investimento no Fundo; e (ii) a procuração, conforme modelo constante do Anexo 1 a este Compromisso de Investimento.

## **3. OBRIGAÇÃO DE SUBSCRIÇÃO DAS QUOTAS**

**3.1.** O Investidor obriga-se a subscrever, de forma irrevogável e irretratável, R\$ **[0] ([0])** em Quotas do Fundo nesta data, sendo que esse montante deverá ser integralizado pelo Investidor na medida em que ocorrerem chamadas para integralização por parte do Administrador, conforme disposto na Cláusula 4 abaixo (o “**Capital Comprometido do Investidor**”), sob pena da aplicação do disposto na Cláusula 7 deste Compromisso de Investimento.

**3.2.** Na Data de Início do Fundo, o Investidor deverá realizar a primeira integralização de Quotas, em montante equivalente a 10% (dez por cento) do Capital Comprometido do Investidor.

**3.3.** A subscrição de Quotas pelo Investidor nesta data será formalizada mediante a assinatura do Boletim de Subscrição, de acordo com o modelo constante no Anexo 2 a este Compromisso de Investimento, que adquirirá validade com a autenticação por parte do Administrador.

## **4. OBRIGAÇÃO DE INTEGRALIZAÇÃO DAS QUOTAS**

**4.1.** O Investidor assume, em caráter irrevogável e irretratável, a obrigação de integralizar a totalidade das Quotas por ele subscritas, em moeda corrente nacional, em fundos imediatamente disponíveis, nas condições especificadas neste Compromisso de Investimento e no Regulamento, sob pena da aplicação do disposto na Cláusula 7 deste Compromisso.

**4.2.** Na Data de Início do Fundo, o Investidor deverá integralizar o equivalente a 10% (dez por cento) do Capital Comprometido do Investidor. As demais Quotas deverão ser integralizadas à vista durante o Prazo de Duração do Fundo, na medida em que ocorrerem chamadas para integralização por parte do Administrador, nos termos deste Compromisso de Investimento e do Regulamento. As integralizações ocorrerão em até 7 (sete) dias úteis a partir da respectiva chamada (i) em decorrência do surgimento de investimentos a serem realizados pelo Fundo durante o Período de Investimentos; (ii) para cobertura das chamadas não atendidas pelos Quotistas inadimplentes; (iii) para pagamentos de despesas não comprovadas pelo Fundo; ou (iv) caso o caixa do Fundo se torne inferior a R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), por 30 (trinta) dias consecutivos, salvo se o Gestor renunciar a esta chamada de capital por motivo justificado apresentado ao Administrador.

**4.2.1.** O Prazo de Duração do Fundo é de 5 (cinco) anos, contados a partir da Data de Início do Fundo, prorrogável por 2 (dois) anos, mediante deliberação da Assembléia Geral de Quotistas, conforme previsto no Regulamento.

**4.2.2.** O preço de integralização de cada Quota será de R\$1,00 (um real) anualmente atualizado pela variação do IGP-M, desde a data de assinatura deste Compromisso de Investimento até cada data de integralização das Quotas ("Preço de Integralização").

**4.3.** O Investidor concorda que o saldo não integralizado do Capital Comprometido do Investidor será corrigido anualmente pela variação do IGP-M desde a data da assinatura deste Compromisso de Investimento até a data de cada integralização de Quotas.-

**4.4.** O Administrador deverá enviar um requerimento ao Investidor para realização das integralizações, especificando, no respectivo requerimento, a data e o montante para integralização das Quotas, observado o prazo estipulado na cláusula 4.2.

**4.5.** As importâncias recebidas na integralização das Quotas serão depositadas na conta corrente do Fundo e aplicadas conforme definido no Regulamento, sendo que, no ato da integralização de Quotas, o Investidor receberá comprovante de pagamento autenticado pelo Administrador.

## **5. DECLARAÇÕES DO INVESTIDOR**

**5.1.** O Investidor declara e garante, nesta data e em cada data em que forem realizadas integralizações das Quotas nos termos deste Compromisso de Investimento, que:

(i) os representantes legais ou mandatários que assinam este Compromisso de Investimento têm poderes estatutários e/ou estão legitimamente outorgados para assumir, em nome do Investidor, as obrigações estabelecidas neste Compromisso de Investimento; e

(ii) a celebração deste Compromisso de Investimento e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de (a) quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Compromisso de Investimento, dos quais o Investidor seja parte ou aos quais esteja vinculado; (b) qualquer norma legal ou regulamentar a que o Investidor ou

qualquer dos bens de sua propriedade estejam sujeitos; e (c) qualquer ordem, decisão, ainda que liminar, judicial ou administrativa, que afete o Investidor ou qualquer dos bens de sua propriedade.

## **6. VIGÊNCIA**

**6.1.** O Compromisso de Investimento começa a vigorar na data de sua assinatura e permanecerá em vigor durante o Prazo de Duração do Fundo, restando, entretanto, válidas as obrigações aqui previstas, até o seu integral cumprimento, ainda que este ocorra após o encerramento do Fundo.

## **7. DESCUMPRIMENTO E RESCISÃO DO COMPROMISSO DE INVESTIMENTO**

**7.1.** A ocorrência de qualquer descumprimento, total ou parcial, da obrigação de integralização de Quotas, não sanado no prazo previsto na Cláusula 7.2, resultará nas seguintes consequências ao Investidor inadimplente:

- (i) perda de seus direitos de (a) voto nas Assembléias Gerais de Quotistas; (b) alienação ou transferência das suas Quotas; e (c) recebimento de todos os valores que lhe caberiam por ocasião da liquidação do Fundo, que passarão aos demais Quotistas adimplentes, na proporção de suas Quotas, até o montante do inadimplemento; e
- (ii) direito do Fundo de alienar as Quotas detidas pelo Investidor inadimplente, a quaisquer terceiros, nos termos do Instrumento Particular de Compromisso de Investimento, a fim de obter recursos para pagamento dos valores devidos ao Fundo, observado o direito de preferência dos demais Quotistas previsto no Regulamento; e
- (iii) substituição do eventual representante indicado, pelo Quotista inadimplente, para o Comitê de Investimento, por outro indicado pelos Quotistas remanescentes reunidos em Assembléia Geral de Quotistas.

**7.1.1.** O inadimplemento, pelo Investidor, de sua obrigação de integralização caracterizará, de pleno direito, e independentemente de qualquer aviso ou notificação, a mora do Investidor, sujeitando-o ao disposto nesta Cláusula.

**7.2.** As medidas referidas na Cláusula 7.1 serão exercidas pelo Administrador caso o respectivo descumprimento não seja sanado, pelo Investidor inadimplente, no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar da data indicada na chamada para integralização.

**7.3.** Qualquer débito em atraso do Investidor inadimplente perante o Fundo será atualizado, a partir da data indicada na chamada para integralização, pela variação do IGP-M, acrescido de juros de mora de 12% (doze por cento) ao ano, além de multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor do débito corrigido, sem prejuízo da obrigação do Quotista inadimplente em ressarcir o Fundo pelos prejuízos causados ao Fundo inclusive, mas não se limitando, a qualquer ressarcimento devido pelo

Fundo a uma das Companhias Investidas em razão do inadimplemento acarretado pelo Investidor inadimplente.

**7.4.** Para fins do disposto na cláusula 7.1 (ii) conforme poderes outorgados por procuração, o Administrador, (i) tentará vender para outros Quotistas ou novos investidores, em nome do Investidor inadimplente, conforme as regras para negociação de Quotas previstas no Regulamento, tantas Quotas do Investidor inadimplente quantas forem necessárias de forma a sanar o inadimplemento, devendo o preço mínimo unitário de venda ser equivalente ao valor contábil da Quota na data da venda, de acordo com os registros do Fundo; (ii) abrirá e movimentará Conta Vinculada, conforme definido no Anexo 1 a este Compromisso de Investimento, em nome do Investidor inadimplente; e (iii) depositará os recursos obtidos com a venda de tais Quotas na Conta Vinculada e os utilizará para, em nome do Investidor, única e exclusivamente sanar o inadimplemento do Investidor mediante (a) pagamento das penalidades devidas nos termos deste Compromisso de Investimento; e (b) com o valor remanescente, integralizar as Quotas.

**7.4.1.** Caso o inadimplemento do Investidor seja integralmente sanado nos termos da Cláusula 7.4, eventual saldo de recursos excedentes obtidos pelo Administrador, com a venda das Quotas do Investidor inadimplente, será restituído ao Investidor. Caso os recursos da venda das Quotas do Investidor inadimplente sejam inferiores ao valor devido pelo Investidor, o Investidor continuará obrigado pelo saldo devedor, bem como sujeito às demais penalidades previstas nesta cláusula.

**7.5.** No caso de o Investidor descumprir suas obrigações assumidas neste Compromisso de Investimento, incluindo, sem limitação, as obrigações de integralização, o Administrador, independentemente de qualquer outro aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, e adicionalmente às penalidades estabelecidas nesta Cláusula, poderá requerer, com fundamento no Artigo 273, combinado com o Artigo 461 e seus Parágrafos, ambos do Código de Processo Civil, a tutela específica da obrigação inadimplida, sem prejuízo da aplicação de outras penalidades cabíveis, inclusive perdas e danos, ou, a seu juízo, promover execução da obrigação correspondente, inclusive de fazer, se aplicável, com fundamento nos Artigos 612 e seguintes do Código de Processo Civil.

## **8. TOLERÂNCIA**

**8.1.** A tolerância de uma das partes quanto ao descumprimento de qualquer obrigação pela outra parte não significará renúncia ao direito de exigir o cumprimento da obrigação, nem perdão, nem alteração do que foi aqui contratado.

## **9. DISPOSIÇÕES GERAIS**

**9.1.** Todas as obrigações assumidas neste Compromisso de Investimento são irrevogáveis e irretratáveis.

**9.2.** Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento ao Compromisso de Investimento somente será válido se feito por instrumento escrito e devidamente assinado pelas partes, após deliberação da Assembléia Geral de Quotistas do Fundo.

**9.3.** Quaisquer comunicações ou notificações de uma parte à outra relacionadas com este Compromisso de Investimento serão consideradas como efetivadas se: (i) entregues pessoalmente contra recibo; (ii) enviadas por carta registrada com aviso de recebimento no endereço constante do preâmbulo deste Compromisso de Investimento; ou (iii) enviadas por correio eletrônico no endereço indicado pelo Quotista no Termo de Ciência de Risco e de Adesão ao Regulamento.

**9.4.** Este Compromisso de Investimento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do Artigo 585, II do Código de Processo Civil, e para os fins do artigo 612 e seguintes do mesmo Código.

## **10. ARBITRAGEM**

**10.1.** As partes obrigam-se a submeter à arbitragem toda e qualquer controvérsia baseada em matéria relacionada a este Compromisso de Investimento.

**10.2.** O tribunal arbitral será constituído por 3 (três) árbitros, devendo a(s) parte(s) requerente(s) (em conjunto) nomear um árbitro de sua confiança e a(s) parte(s) requerida(s) (em conjunto) nomear outro árbitro de sua confiança, sendo o terceiro árbitro, que presidirá os trabalhos, nomeado pelos dois árbitros acima mencionados. O árbitro escolhido pela(s) parte(s) requerente(s) deverá ser nomeado no requerimento de arbitragem; o árbitro escolhido pela(s) parte(s) requerida(s) deverá ser nomeado na comunicação de aceitação da arbitragem e o terceiro árbitro deverá ser nomeado no prazo de 5 (cinco) dias contados da aceitação do árbitro da(s) parte(s) requerida(s).

**10.3.** O tribunal arbitral terá sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. A arbitragem será realizada com observância das regras da Câmara de Arbitragem da ANDIMA vigente à época da solução do litígio e será administrada pela referida Câmara de Arbitragem.

**10.4.** A arbitragem será desenvolvida na língua portuguesa e de acordo com a legislação brasileira.

**10.5.** Salvo quando de outra forma disposto na decisão arbitral, as partes requerente(s) e requerida(s) pagarão os honorários, custas e despesas do respectivo árbitro que tiver(em) indicado, rateando-se entre as parte(s) requerida(s), de um lado, e partes requerente(s), de outro lado, os honorários, custas e despesas do terceiro árbitro na proporção de 50% (cinquenta por cento). Caso haja mais de uma parte num dos pólos do procedimento arbitral, os honorários, custas e despesas alocados a referido pólo serão rateados de forma igual entre as mesmas.

**10.6.** Qualquer ordem, decisão ou determinação arbitral será definitiva e vinculativa, constituindo título executivo judicial vinculante, obrigando as partes a cumprir o determinado na decisão arbitral, independentemente de execução judicial.

**10.7.** Em face da presente cláusula compromissória, toda e qualquer medida cautelar deverá ser requerida ao tribunal arbitral e cumprida por solicitação do referido tribunal arbitral ao juiz estatal competente, no foro eleito conforme cláusula 10.8.

**10.8.** Caso qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este Compromisso de Investimento não possa, por força de lei ser dirimida pela via arbitral, nos termos deste Artigo, fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, podendo a parte requerente optar pelo foro de seu domicílio.

**10.9. PARA OS FINS DO DISPOSTO NO PARÁGRAFO 2º DO ARTIGO 4º DA LEI Nº 9.307/96, O INVESTIDOR DECLARA SUA EXPRESSA CIÊNCIA E CONCORDÂNCIA COM A INSTITUIÇÃO DA ARBITRAGEM, CONFORME AQUI ESTIPULADO, COMO MEIO DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS.**

Ciente e de acordo com a cláusula de arbitragem:

INVESTIDOR

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Este instrumento é assinado em 2 (duas) vias.

São Paulo, [0] de [0] de [0].

[Investidor]

1. \_\_\_\_\_

Por:

Cargo:

2. \_\_\_\_\_

Por:

Cargo:

**Kinea I Real Estate Equity Fundo de Investimento em Participações**

1. \_\_\_\_\_

Por:

Cargo:

2. \_\_\_\_\_

Por:

Cargo:

**TESTEMUNHAS:**

Nome:

RG:

CPF:

Nome:

RG:

CPF:

## ANEXO 1 AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE INVESTIMENTO

### PROCURAÇÃO

Por este instrumento particular, [O] [inserir denominação e qualificação do investidor] (o “Outorgante”), irrevogavelmente **NOMEIA** e **CONSTITUI** a INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Itaúsa, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.418.140/0001-31 (o “Outorgado”), na qualidade de instituição administradora do Kinea I Real Estate Equity Fundo de Investimento em Participações (o “Fundo”), seu bastante procurador com poderes específicos, irrevogáveis e irretratáveis, nos termos do artigo 684 do Código Civil Brasileiro, especificamente com relação às cláusulas 7.1 (ii) e 7.4 do Instrumento Particular de Compromisso de Investimento datado de [O], celebrado entre o Outorgante e o Fundo, representado pelo Outorgado (o “Compromisso”), para praticar e executar em seu nome todo e qualquer ato que venha a ser necessário, especialmente para:

- a) dispor, cobrar, receber, realizar, executar, vender ou ceder, total ou parcialmente, a qualquer terceiro, as Quotas do Fundo subscritas pelo Outorgante nos termos do Compromisso, devendo a venda ocorrer (i) independentemente de qualquer aviso ou qualquer medida ou ordem judicial ou extrajudicial; e (ii) pelo preço mínimo unitário equivalente ao seu valor contábil na data da venda, conforme registrado pelo Fundo, em termos e condições que o Outorgado considerar apropriados;
- b) receber o produto da alienação prevista no item (a), dar quitação e recibo bem como assinar qualquer documento que possa ser necessário referido procedimento, devendo o Outorgado utilizar os recursos única e exclusivamente para (i) pagar as penalidades devidas nos termos do Compromisso; e (ii) com o valor remanescente, integralizar as Quotas em nome do Outorgante, devendo o Outorgado depositar os recursos da alienação na Conta Vinculada, conforme definição abaixo;
- c) transferir eventual saldo de recursos, oriundos da alienação das Quotas após sanado o inadimplemento, nos termos do item (b) acima, da Conta Vinculada, conforme definição abaixo, para a conta corrente do Outorgante, indicada no Boletim de Subscrição;
- d) em geral, praticar todos os demais atos e procedimentos necessários relativamente aos itens (a) a (c) acima, inclusive abrir e movimentar conta bancária em nome do Outorgado, para receber recursos oriundos da venda de Quotas objeto da referida alienação (a “Conta Vinculada”).

O Outorgado poderá substabelecer, no todo ou em parte, com ou sem reserva de iguais, os poderes ora conferidos.

Os poderes aqui conferidos são adicionais àqueles outorgados pela Outorgante ao Outorgado no Compromisso e não revogam qualquer um desses poderes.

Esta procuração é outorgada como uma condição de participação do Outorgante no Fundo e como meio de cumprir as obrigações estabelecidas no Compromisso e será irrevogável, nos termos do artigo 684 do Código Civil. Na ocorrência de qualquer descumprimento, total ou parcial, por parte do Outorgante, este instrumento entrará automaticamente em vigor no 15º (décimo quinto) dia após a data de integralização indicada pelo Outorgante na respectiva chamada e continuará em pleno vigor até o integral cumprimento de todas as obrigações do Outorgante decorrentes do Compromisso.

São Paulo, [0] de [0] de [0]

**OUTORGANTE:**

[•]

1. \_\_\_\_\_  
Por:  
Cargo:

2. \_\_\_\_\_  
Por:  
Cargo:

**ANEXO 2 AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO  
DE INVESTIMENTO**

**[Boletim de Subscrição]**

**ANEXO VI AO PROSPECTO**  
**Modelo do Termo de Ciência de Risco e de Adesão**

**TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E DE ADESÃO AO REGULAMENTO DO  
KINEA I REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES  
CNPJ/MF Nº 09.352.604/0001-71**

Nome do Quotista:		CPF ou CNPJ/MF:	
Endereço (nº, complemento):	Cidade:	Estado:	
Agência nº:	Conta nº:	Valor do Capital Comprometido (R\$):	Data:
E-mail:		Telefone / Fax:	

Na qualidade de subscritor, acima qualificado, de Quotas de emissão do Kinea I Real Estate Equity Fundo de Investimento em Participações, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 09.352.604/0001-71 (o "Fundo"), administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itaúsa, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.418.140/0001-31 (o "Administrador"), e gerido pela Kinea Investimentos Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Minas de Prata, 30, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.604.187/0001-44 (o "Gestor"), declaro:

**1. Quanto ao Regulamento e Prospecto**

Recebi o Regulamento e o Prospecto do Fundo, e li e entendi integralmente o seu conteúdo, sendo que concordo e manifesto minha adesão, irrevogável e irretratável, sem quaisquer restrições ou ressalvas, a todos os seus termos, cláusulas e condições, sobre os quais não tenho nenhuma dúvida.

Tenho ciência da política de investimento e dos riscos dela decorrentes, dos critérios de avaliação dos ativos, da composição e diversificação da carteira de investimentos do Fundo, da Taxa de Administração e da Taxa de Performance devida ao Administrador, da atuação do Comitê de Investimentos, das condições para realização dos investimentos, dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, da solução de litígios por meio de arbitragem, conforme descritos no Regulamento e no Prospecto, com os quais concordo e declaro, ainda, que todos esses termos e condições estão de acordo com a minha situação financeira, o meu perfil de risco e a minha estratégia de investimento.

Tenho ciência de que todos os termos e expressões, em sua forma singular ou plural, utilizados neste Termo de Adesão e nele não definidos têm o mesmo significado que lhes é atribuído no Regulamento do Fundo.

**2. Quanto ao Objetivo do Fundo**

Tenho ciência de que o objetivo do Fundo é buscar proporcionar a seus Quotistas a valorização de capital a longo prazo por meio do investimento em ações, debêntures, bônus de subscrição ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão das Companhias Investidas que desenvolvam, direta ou indiretamente, empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais destinados à comercialização.

Tenho ciência de que o objetivo do Fundo, bem como os procedimentos de pagamento de amortizações e outros rendimentos estabelecidos no Regulamento não constituem, sob qualquer hipótese, garantia ou promessa de rentabilidade por parte do Administrador, do Gestor ou do Custodiante do Fundo, consistindo apenas em um objetivo a ser perseguido pelo Administrador.

**3. Quanto à elegibilidade de investidor qualificado**

Declaro que sou Investidor Qualificado, nos termos da regulamentação editada pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e comprometo-me a comunicar ao Administrador, imediatamente, qualquer alteração na minha condição de Investidor Qualificado, durante o Prazo de Duração do Fundo.

**4. Quanto aos riscos associados ao investimento no Fundo**

Tenho ciência de que os principais riscos associados ao investimento no Fundo estão descritos abaixo, não havendo garantias (i) de que o capital integralizado será remunerado conforme esperado, existindo a possibilidade de o Fundo apresentar perda do capital investido e a necessidade da realização de aportes adicionais de recursos no Fundo superiores ao valor do capital por mim comprometido; e (ii) do Administrador, do Gestor ou do Custodiante do Fundo, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Rubrica do Investidor: \_\_\_\_\_

Riscos:

a) Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento, e em quantidade conveniente ou desejável, à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização desses investimentos.

b) O Capital Comprometido do Fundo será integralizado à vista na medida em que ocorrerem chamadas para integralização de Quotas, nos termos do Regulamento e de cada Instrumento Particular de Compromisso de Investimento. Não há garantias, todavia, de que (i) eventuais inadimplementos dos Quotistas serão compensados por meio da aplicação das penalidades contratuais ou legais disponíveis; (ii) os investimentos propostos pelo Fundo sejam realizados, em função de inadimplementos de um ou mais Quotistas, ou por outras dificuldades ou empecilhos na realização dos investimentos propriamente ditos; e (iii) todos os Quotistas adimplirão com suas obrigações de integralizar Quotas nos termos de seus respectivos Instrumentos Particulares de Compromisso de Investimento. Se ocorrer inadimplemento, os investimentos nas Companhias Investidas poderão ser prejudicados afetando negativamente a carteira do Fundo e o valor da Quota.

c) A não realização de investimentos em Companhias Alvo, ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira e o valor da Quota.

d) Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Os investimentos do Fundo poderão ser feitos, inicial e preponderantemente, em ativos não negociados publicamente no mercado. Caso (a) o Fundo precise vender tais ativos, ou (b) o Quotista receba tais ativos como pagamento de resgate ou amortização de suas Quotas, (i) poderá não haver mercado comprador de tais ativos; (ii) a definição do preço de tais ativos, nos termos do Regulamento, poderá não se realizar em prazo compatível com a expectativa do Quotista, ou (iii) o preço efetivo de alienação de tais ativos poderá resultar em perda para o Fundo ou, conforme o caso, para o Quotista. Não há, portanto, qualquer garantia ou certeza de que será possível ao Fundo e ao Quotista, conforme o caso, liquidar posições ou realizar quaisquer desses ativos.

e) O Fundo é um condomínio fechado e, por conseguinte, não há garantia de alienação das Quotas pelo preço e no momento desejados, bem como não é admitido o resgate antecipado das Quotas.

f) Os investimentos do Fundo são considerados de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelos Quotistas.

g) A carteira do Fundo poderá estar concentrada em títulos ou valores mobiliários de emissão de poucas Companhias Investidas e com baixa liquidez, o que poderá dificultar a venda desses ativos que integram a carteira do Fundo. Embora o Fundo tenha sempre participação no processo decisório das Companhias Investidas, não há garantias de (i) bom desempenho de quaisquer das Companhias Investidas, (ii) solvência das Companhias Investidas, e (iii) continuidade das atividades das Companhias Investidas. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente os resultados da carteira de investimentos do Fundo e o valor das Quotas.

h) Não obstante a diligência e o cuidado do Gestor e do Administrador, os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das Companhias Investidas, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional da respectiva Companhia Investida, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Quotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos.

i) O Fundo participará do processo decisório das suas Companhias Investidas. Desta forma, caso determinada Companhia Investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica dessa Companhia Investida, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos dessa Companhia Investida poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Quotas, o que poderá resultar em patrimônio líquido negativo do Fundo e a necessidade de os Quotistas realizarem aportes adicionais de recursos no Fundo.

j) Os investimentos nas Companhias Investidas envolvem riscos relativos ao setor imobiliário em que atuam estas Companhias Investidas. Não há garantia quanto ao desempenho deste setor, tampouco certeza de que o desempenho de cada uma das Companhias Investidas acompanhe *pari passu* o desempenho médio desse setor. Adicionalmente, ainda que o desempenho das Companhias Investidas acompanhe o desempenho do seu

Rubrica do Investidor: \_\_\_\_\_

setor de atuação, não há garantia de que o Fundo e os seus Quotistas não experimentarão perdas, nem há certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos.

l) Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há garantias de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor das Companhias Investidas, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais Companhias Investidas, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

m) Os investimentos do Fundo poderão ser feitos, e provavelmente o serão, em companhias fechadas, as quais, embora tenham de adotar as práticas de governança corporativa indicadas no Regulamento, não estão obrigadas a observar as mesmas regras que as companhias abertas relativamente à divulgação de suas informações ao mercado e a seus acionistas, o que pode representar uma dificuldade para o Fundo quanto (i) ao bom acompanhamento das atividades e resultados desta companhia e (ii) a correta decisão sobre a liquidação do investimento, o que pode afetar o valor das Quotas do Fundo.

n) O Fundo poderá adquirir valores mobiliários de poucas Companhias Investidas, sendo que, além das limitações de investimento dispostas no Regulamento, não existirão quaisquer outros critérios de concentração ou diversificação para os valores mobiliários que poderão compor a carteira do Fundo, o que implicará em risco de concentração dos investimentos do Fundo em valores mobiliários de poucos emissores. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Quotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão, virtualmente, apenas dos resultados atingidos por essas poucas Companhias Investidas.

o) Os ativos financeiros e outros títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo podem estar sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior, e a eventos específicos a respeito dos respectivos emissores. As variações de preços desses ativos financeiros e títulos e valores mobiliários poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas

dos participantes do mercado, o que pode gerar mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico ou político nacional e internacional.

p) O apreçamento dos títulos e valores mobiliários e demais ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo será realizado de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação de títulos, valores mobiliários e demais operações estabelecidos no Regulamento e na regulamentação em vigor. Referidos critérios de avaliação de ativos, tais como os de marcação a mercado, poderão ocasionar variações no valor dos ativos do Fundo, resultando em aumento ou redução no valor de suas Quotas.

q) Os ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos ativos financeiros ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos financeiros.

r) O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

s) O Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembléia Geral de Quotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessas situações, os Quotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor, pelo custodiante nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

t) O Fundo, ao operar com derivativos, nos termos do Regulamento, está sujeito ao risco de distorção de preço entre o derivativo e seu ativo objeto, o que pode ocasionar aumento da volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retornos adicionais nas operações, não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar

Rubrica do Investidor: \_\_\_\_\_

perdas aos Quotistas. Não é possível assegurar que por utilizar derivativos exclusivamente para proteção patrimonial, o Fundo obterá proteção suficiente para evitar perdas.

u) O Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, impactam significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios do Fundo. Além disso, o Governo Federal, o Banco Central do Brasil e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação dos setores de atuação das Companhias Investidas ou nos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo ou, ainda, outros relacionados ao próprio Fundo, o que poderá afetar a rentabilidade do Fundo.

v) O Fundo também poderá sujeitar-se a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, alteração na política monetária, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor de suas Quotas.

vi) **AS EVENTUAIS PERDAS PATRIMONIAIS DO FUNDO NÃO ESTÃO LIMITADAS AO VALOR DO CAPITAL SUBSCRITO PELOS QUOTISTAS, DE FORMA QUE ESTES PODEM SER CHAMADOS A APORTAR RECURSOS ADICIONAIS NO FUNDO.**

#### **5. Quanto à contratação do Gestor**

Tenho ciência e concordo com a contratação do Gestor pelo Administrador e com todas as responsabilidades atribuídas ao Gestor.

#### **6. Quanto à responsabilidade do Administrador e do Gestor**

Rubrica do Investidor: \_\_\_\_\_

Tenho ciência de que o Administrador e o Gestor, em hipótese alguma, excetuados prejuízos resultantes, comprovadamente, de seus atos dolosos ou culposos, serão responsáveis por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de Quotas.

#### **7. Quanto às condições para integralização**

Tenho ciência de que terei que integralizar as Quotas do Fundo na medida em que ocorrerem chamadas para integralização por parte do Administrador, durante o Prazo de Duração do Fundo e de acordo com os termos e condições do Instrumento Particular de Compromisso de Investimento, celebrado nesta data com o Administrador.

Os recursos que serão utilizados na integralização das minhas Quotas não serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro, ou em qualquer outra.

#### **8. Quanto ao descumprimento do Compromisso de Investimento e à Procuração outorgada ao Administrador**

Tenho ciência de que os Quotistas que não cumprirem com suas obrigações de integralizar Quotas, conforme as chamadas do Administrador, nos termos dos respectivos Instrumentos Particulares de Compromisso de Investimento, e caso tal inadimplemento permaneça por 15 (quinze) dias após a chamada para integralização, ficarão sujeitos à: (i) perda de seus direitos políticos, incluindo a substituição de eventual representante indicado pelo Quotista inadimplente para o Comitê de Investimento; (ii) perda de seus direitos de negociar suas Quotas; (iii) perda do direito de receber os valores devidos por ocasião da liquidação do Fundo; e (iv) à venda, pelo Administrador, conforme procuração outorgada, de Quotas já detidas pelo Quotista inadimplente e à utilização dos recursos dessa venda para pagar eventuais penalidades devidas e integralizar as Quotas pendentes de integralização e objeto de chamada para integralização, tudo nos termos do Compromisso de Investimento e do Regulamento.

#### **9. Quanto à Taxa de Administração e à Taxa de Performance**

Tenho ciência de que os Quotistas pagarão ao Administrador, a título de taxa de administração pelo exercício de suas atribuições definidas no Regulamento, remuneração mensal a partir da Data de Início do Fundo, que corresponderá a 2% (dois por cento) ao ano sobre o valor resultante da soma do Patrimônio Líquido e do montante não integralizado do Capital Comprometido do Fundo.

Tenho ciência de que o Administrador receberá também Taxa de Performance equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do Fundo que depois de deduzidas todas as despesas, inclusive a Taxa de Administração, exceder o IGP-M mais 6% (seis por cento) ao ano.

A Taxa de Performance será calculada, apropriada e paga (i) na data de cada distribuição de resultados aos Quotistas, por meio da amortização de Quotas ou da transferência dos pagamentos de dividendos ou juros sobre o capital próprio diretamente aos Quotistas, ou ao Fundo decorrentes dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo; e (ii) quando houver resgate das Quotas do Fundo.

A Taxa de Performance será inicialmente calculada por Companhia Investida e deverá considerar cada Capital Investido pelo Fundo na respectiva Companhia Investida e a Taxa de Administração paga e/ou provisionada desde o último pagamento de Taxa de Performance até o momento de cálculo da Taxa de Performance Final.

O Administrador poderá, no momento da apuração do valor devido pelo Fundo a título de Taxa de Performance, provisionar parte desse valor, convertendo-se a provisão ao final do Prazo de Duração do Fundo, que ocorrerá concomitantemente com o recebimento, pelo Fundo, direta ou indiretamente, dos últimos rendimentos a serem distribuídos pela Companhia Investida ainda presente na carteira do Fundo, quando será efetuado cálculo final da Taxa de Performance final devida, conforme fórmula constante abaixo ("Taxa de Performance Final").

Quando do cálculo da Taxa de Performance Final, o valor obtido deverá ser comparado ao valor já distribuído (e não provisionado) ao Gestor a título de Taxa de Performance ("Taxa de Performance Distribuída") e deverá ser realizado o seguinte cálculo: (i) se a diferença entre a Taxa de Performance Final e a Taxa de Performance Distribuída for igual ou menor do que zero, nenhum outro pagamento será devido ao Gestor e as provisões mencionadas anteriormente deverão ser utilizadas, para pagamento de tal diferença até o limite da provisão, não sendo devido nenhum outro valor ao Fundo. Se houver saldo positivo na provisão após pagamento da diferença, este deverá ser então pago ao Gestor; ou (ii) se a diferença entre a Taxa de Performance Final e a Taxa de Performance Distribuída for superior a zero, este valor deverá ser então distribuído a título de Taxa de Performance Final ao Gestor, sendo que as provisões mencionadas anteriormente poderão ser utilizadas para compor tal valor. Para efeitos dos cálculos mencionados nesse parágrafo, o valor já distribuído a título de Taxa de

Performance deverá ser corrigido pelo IGP-M acrescido de 6% ao ano, desde a data do seu efetivo pagamento até o momento de cálculo da Taxa de Performance Final.

O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado, por Companhia Investida, conforme a fórmula abaixo (TPerf):

$$TPerf = 20\% \times [Disti - (Capi - Distanterior - i)] \text{ para } TPerf > 0$$

Sendo,

Dist – Valor distribuído pela Companhia Investida ao Fundo (ou diretamente aos Quotistas), a título de transferência de dividendos, juros sobre capital próprio, amortização de Quotas, resgate de Quotas (quando da liquidação do Fundo) ou outros rendimentos pagos pela Companhia Investida ao Fundo (ou diretamente aos Quotistas).

Cap – Soma de (i) cada Capital Investido pelo Fundo na respectiva Companhia Investida, e (ii) da Taxa de Administração, desde o pagamento da última Taxa de Performance, ambos corrigidos pelo IGP-M acrescidos de 6% ao ano, desde a data do efetivo investimento/pagamento até o momento de cálculo da TPerf.

Distanterior – Soma de todos os valores distribuídos anteriormente pela Companhia Investida ao Fundo (ou diretamente aos Quotistas), a título de transferência de dividendos, juros sobre capital próprio, amortização de Quotas, resgate de Quotas (quando da liquidação do Fundo) ou outros rendimentos pagos pela Companhia Investida ao Fundo (ou diretamente aos Quotistas), atualizados desde a data de cada distribuição até o momento de cálculo da TPerf, pela variação do IGP-M acrescidos de 6% ao ano.

O valor devido a título de Taxa de Performance Final (TPerf Final) será calculado conforme a fórmula abaixo:

$$TPerf \text{ Final} = 20\% \times [Dist \text{ Quotistas Final} - (Cap \text{ Final} - Dist \text{ Quotistas anteriores})] \text{ para } TPerf > 0$$

Sendo,

Dist Quotistas Final – Valor a ser distribuído pela Companhia Investida ao Fundo (ou diretamente aos Quotistas), a título de transferência de dividendos, juros sobre capital próprio, amortização de Quotas, resgate de Quotas (quando da liquidação do Fundo) ou outros rendimentos pagos pela Companhia Investida ao Fundo

Rubrica do Investidor: \_\_\_\_\_

(ou diretamente aos Quotistas) somado ao caixa do fundo, líquido das provisões de despesas apuradas.

Cap Final– Soma de cada Capital Investido pelos Quotistas no fundo corrigidos pelo IGP-M acrescidos de 6% ao ano, desde a data do efetivo investimento até o momento de cálculo da TPerf Final.

Dist Quotistasanteriores – Soma de todos os valores distribuídos anteriormente pelo fundo diretamente aos Quotistas, a título de transferência de dividendos, juros sobre capital próprio, amortização de Quotas, ou outros rendimentos pagos pelo Fundo diretamente aos Quotistas, atualizados desde a data de cada distribuição até o momento de cálculo da TPerf Final, pela variação do IGP-M acrescidos de 6% ao ano.

O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados pelo Fundo, dentre outros o Gestor, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, conforme o caso.

Não serão cobradas taxas de ingresso ou de saída dos Quotistas.

#### 10. Quanto à solução de litígios – arbitragem

Tenho ciência de que estou obrigado a submeter à arbitragem toda e qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este Termo, ao Regulamento, ao Compromisso de Investimento e a qualquer outro documento relacionado à minha participação como Quotista do Fundo.

O tribunal arbitral será constituído por 3 (três) árbitros, devendo a(s) parte(s) requerente(s) (em conjunto) nomear um árbitro de sua confiança e a(s) parte(s) requerida(s) (em conjunto) nomear outro árbitro de sua confiança, sendo o terceiro árbitro, que presidirá os trabalhos, nomeado pelos dois árbitros acima mencionados. O árbitro escolhido pela(s) parte(s) requerente(s) deverá ser nomeado no requerimento de arbitragem; o árbitro escolhido pela(s) parte(s) requerida(s) deverá ser nomeado na comunicação de aceitação da arbitragem e o terceiro árbitro deverá ser nomeado no prazo de 5 (cinco) dias contados da aceitação do árbitro da(s) parte(s) requerida(s).

O tribunal arbitral terá sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. A arbitragem será realizada com observância das regras da Câmara de Arbitragem da

ANDIMA vigente à época da solução do litígio e será administrada pela referida Câmara de Arbitragem.

A arbitragem será desenvolvida na língua portuguesa e de acordo com a legislação brasileira.

Salvo quando de outra forma disposto na decisão arbitral, as partes requerente(s) e requerida(s) pagarão os honorários, custas e despesas do respectivo árbitro que tiver(em) indicado, rateando-se entre as parte(s) requerida(s), de um lado, e partes requerente(s), de outro lado, os honorários, custas e despesas do terceiro árbitro na proporção de 50% (cinquenta por cento). Caso haja mais de uma parte num dos pólos do procedimento arbitral, os honorários, custas e despesas alocados a referido pólo serão rateados de forma igual entre as mesmas.

Qualquer ordem, decisão ou determinação arbitral será definitiva e vinculativa, constituindo título executivo judicial vinculante, obrigando as partes a cumprir o determinado na decisão arbitral, independentemente de execução judicial.

Em face da presente cláusula compromissória, toda e qualquer medida cautelar deverá ser requerida ao tribunal arbitral e cumprida por solicitação do referido tribunal arbitral ao juiz estatal competente, no foro eleito conforme a seguir indicado.

Caso qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este Compromisso de Investimento não possa, por força de lei ser dirimida pela via arbitral, nos termos deste Artigo, fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, podendo a parte requerente optar pelo foro de seu domicílio.

**PARA OS FINS DO DISPOSTO NO PARÁGRAFO 2º, DO ARTIGO 4º, DA LEI Nº 9.307/96, O INVESTIDOR DECLARA SUA EXPRESSA CIÊNCIA E CONCORDÂNCIA COM A INSTITUIÇÃO DA ARBITRAGEM, CONFORME AQUI ESTIPULADO, COMO MEIO DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS.**

Ciente e de acordo com a arbitragem:  
INVESTIDOR

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

#### 11. Quanto à divulgação das informações

Rubrica do Investidor: \_\_\_\_\_

Autorizo o Administrador a encaminhar as comunicações relativas ao Fundo para o e-mail informado no quadro acima indicado.

#### **12. Quanto à confidencialidade**

Tenho ciência do dever de confidencialidade relativamente às informações a mim eventualmente prestadas pelo Fundo no tocante (i) aos estudos e análises de investimento elaborados pelo Gestor, que fundamentem as decisões tomadas pelos Quotistas, incluindo os registros com as justificativas das recomendações e respectivas decisões; e (ii) às atualizações periódicas dos estudos e análises elaborados pelo Gestor, que permitem o acompanhamento dos investimentos realizados, objetivos alcançados, perspectivas de retorno e identificação de possíveis ações que maximizem o resultado do investimento.

---

ASSINATURA DO QUOTISTA

Rubrica do Investidor: \_\_\_\_\_

|