

PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE QUOTAS DO POLO REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES (“FUNDO”)

CNPJ/MF nº 13.515.474/0001-18

Código ISIN: BRRLRLCTF004

A presente distribuição pública de quotas foi aprovada pela CVM em 21 de outubro de 2011, por meio do número de registro CVM/SRE/RFP/2011/013, sendo que em [•]/[•]/[•] foram aprovadas modificações na Oferta, conforme Ofício [•].

Distribuição pública de, no mínimo, 10.000.000 (dez milhões) e, no máximo, 300.000.000 (trezentos milhões) de quotas, com valor unitário inicial de R\$ 1,00 (um real), perfazendo o montante total de até:

R\$ 300.000.000,00

(trezentos milhões de reais)

As quotas serão objeto de distribuição pública no Brasil, por sua distribuidora e administradora, **BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Av. Presidente Wilson, nº 231, 11º, 13º e 17º (parte) andares, administrador do Fundo, exclusivamente perante investidores qualificados, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 409/2004, e alterações posteriores.

A colocação das quotas do FUNDO será objeto de distribuição pública primária no mercado de balcão organizado, por meio do SDT - Módulo de Distribuição de Ativos, operacionalizado pela CETIP S.A. - Mercados Organizados ou em mercado de balcão não organizado, mediante Transferência Eletrônica Disponível - TED. As quotas do FUNDO poderão ser negociadas em mercado secundário no Módulo de Fundos - SF, operacionalizado pela CETIP ou cedidas por meio de instrumento particular assinado entre cedente e cessionário e registrado em Cartório de Títulos e Documentos.

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da CVM nº 391, de 16 de julho de 2003, e alterações posteriores (“Instrução CVM 391”), e seu instrumento de constituição foi registrado 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 12 de abril de 2011, sob o nº 1748169 e posteriormente alterado pelos instrumentos de alteração de regulamento (1º, 2º e 3º), todos arquivados no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, respectivamente em 15 de junho de 2011 sob o nº 1755339 em 03 de agosto de 2011, sob o nº 1760877 e em 25 de maio de 2012, sob o nº 1793889 (“Regulamento”).

A emissão inicial será distribuída mediante oferta pública registrada na CVM, nos termos da Instrução CVM nº 400/2003, sendo as quotas emitidas na data do registro do Instrumento de Constituição do FUNDO em cartório de títulos e documentos.

As quotas foram admitidas por meio do SDT - Módulo de Distribuição de Ativos, operacionalizado pela CETIP - CETIP S.A. Mercados Organizados, ou, alternativamente, será realizada em mercado de balcão não organizado, mediante Transferência Eletrônica Disponível - TED.

O ADMINISTRADOR mantém sistema de gerenciamento de riscos da Carteira, o que não garante a completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor.

O FUNDO que trata este Prospecto não conta com garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR, dos demais prestadores de serviços, da companhia investida, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

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

Os Investidores devem ler o capítulo de Fatores de Risco, nas páginas 15 a 17 deste Prospecto.

Entende-se por dia útil, para fins deste Prospecto, qualquer dia que não sábado, domingo ou feriados de âmbito nacional ou ainda dias em que, por qualquer motivo, nacionalmente não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro.

Todo quotista, ao ingressar no FUNDO, deverá atestar que recebeu exemplar deste Prospecto e do Regulamento, que tomou ciência de seus dos objetivos, de sua política de investimento, da composição da Carteira, da taxa de administração devida ao ADMINISTRADOR e aos demais prestadores de serviços, dos riscos associados ao seu investimento no FUNDO e da possibilidade de ocorrência de variação e perda do patrimônio líquido do FUNDO, e, consequentemente, de perda, parcial ou total, do capital investido pelo investidor.

O ADMINISTRADOR DECLARA QUE É RESPONSÁVEL PELA VERACIDADE, CONSISTÊNCIA, QUALIDADE E SUFICIÊNCIA DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS POR OCASIÃO DO REGISTRO E FORNECIDAS AO MERCADO DURANTE A DISTRIBUIÇÃO.

ADICIONALMENTE, BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., NA QUALIDADE DE DISTRIBUIDOR DA OFERTA, DECLARA QUE AS INFORMAÇÕES FORNECIDAS SÃO VERDADEIRAS, CONSISTENTES, CORRETAS E SUFICIENTES, PERMITINDO AOS INVESTIDORES UMA TOMADA DE DECISÃO FUNDAMENTADA A RESPEITO DA OFERTA; E AINDA, DECLARA QUE AS INFORMAÇÕES DISPONIBILIZADAS AO MERCADO DURANTE TODO O PRAZO DE DISTRIBUIÇÃO, INCLUSIVE AQUELAS EVENTUAIS OU PERIÓDICAS E QUE VENHAM A INTEGRAR O PROSPECTO SÃO SUFICIENTES PERMITINDO AOS INVESTIDORES A TOMADA DE DECISÃO FUNDAMENTADA A RESPEITO DA OFERTA.

Este Prospecto foi preparado com as informações necessárias ao atendimento das normas emanadas pela CVM. A autorização para funcionamento e/ou venda das quotas do FUNDO não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do FUNDO, do ADMINISTRADOR ou das demais instituições prestadoras de serviços, bem como das quotas a serem distribuídas.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS COM O DISTRIBUIDOR E NA CVM.

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO DA ABVCAP E DA ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA OS FUNDOS DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES E FUNDOS DE INVESTIMENTO EM EMPRESAS EMERGENTES, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS QUOTAS DESTES FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, DA ABVCAP OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.



“Fundo de acordo com o Código da ABVCAP/ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento em Participações e Fundos de Investimento em Empresas Emergentes”

ADMINISTRAÇÃO E
DISTRIBUIDORA LÍDER

GESTÃO

CUSTÓDIA

AGENTE AUTÔNOMO
CONTRATADO
PELA DISTRIBUIDORA LÍDER

ASSESSORIA LEGAL

AUDITORIA
INDEPENDENTE



A data deste Prospecto é 31 de julho de 2012

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

I.	Sumário da Oferta.....	03
II.	Identificação de Prestadores de Serviços do Fundo	06
	Descrição dos Principais Prestadores de Serviços do Fundo.....	07
	Administrador e Distribuidor Líder.....	07
	Gestor e Grupo Polo Capital	08
	Planejamento para o crescimento da Equipe do GESTOR.....	10
	Evolução do Grupo Polo Capital.....	10
	Organograma do Grupo Polo Capital.....	12
	Atendimento aos Quotistas.....	12
III.	Remuneração dos Prestadores de Serviços e Outros Encargos.....	13
	Taxa de Administração	13
	Taxa de Performance.....	13
	Taxa de Ingresso e Saída.....	14
	Outros Encargos do Fundo	14
IV.	Fatores de Risco.....	15
V.	Características da Oferta.....	18
	Oferta e Público Alvo.....	18
	Inadequação	18
	Investimento no Fundo do Administrador, Gestor ou Pessoas Ligadas	18
	Quantidade, Classe e Valor das Quotas.....	18
	Direitos, Vantagens e Restrições das Quotas	18
	Procedimentos para a Celebração de Compromissos de Investimento, Subscrição e Integralização das Quotas	19
	Valor Mínimo de Investimento	20
	Cronograma da Oferta	20
	Alteração das Circunstâncias, Revogação e Modificação da Oferta	20
	Suspensão e Cancelamento da Oferta	21
	Negociação de Quotas.....	21
	Custos de Distribuição	22
	Outras Informações	22
VI.	Principais Características do FUNDO	23
	Base Legal.....	23
	Público Alvo	24
	Prazo de Duração	24
	Foro	24
	Objetivo do FUNDO e Política de Investimento.....	24
	Amortização de Quotas e Distribuição de Dividendos Recebidos pelo FUNDO.....	27
	Liquidação do FUNDO	27
	Demonstrações Financeiras, Patrimônio e Informações.....	28
	Diferenciais do FUNDO na visão do GESTOR.....	29
VII.	Administração e Gestão	30
VIII.	Assembleia Geral de Quotistas.....	32
IX.	Comitê de Investimentos.....	34
X.	Conselho de Supervisão	35
XI.	Regras de Tributação do FUNDO	36

XII. Relacionamento entre o ADMINISTRADOR e Demais Participantes da Oferta	37
XIII. Panorama do Setor Imobiliário	38
Estabilidade econômica, com juros reais em níveis historicamente baixos	39
Renda familiar em alta e desemprego em baixa	40
Grande potencial de crescimento da oferta de crédito para o setor	41
Demanda contínua por imóveis no longo prazo	42
Ambiente regulatório que favorece novas alternativas de funding para o setor imobiliário	44
Oportunidades de Investimento no Setor Imobiliário.....	46
Resumo da Oportunidade	48
Tese de Investimento.....	48
Anexos	49
Anexo I - Declaração de Veracidade das Informações do ADMINISTRADOR e do Distribuidor Líder nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM Nº 400/2003	51
Anexo II - Instrumento de Constituição registrado em 12/04/2011 sob o nº 1748169.....	55
Anexo III - Instrumento de Alteração registrado em 15/06/2011 sob o nº 1755339	59
Anexo IV - Segundo Instrumento de Alteração registrado em 03/08/2011 sob o nº 1760877	63
Anexo V - Terceiro Instrumento de Alteração registrado em 25/05/2012 sob o nº 1793889, do qual consta o Regulamento Consolidado vigente do FUNDO	67

I. SUMÁRIO DA OFERTA

Administrador e Distribuidor Líder

BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Presidente Wilson, nº 231, 11º, 13º e 17º (parte) andares
Rio de Janeiro – RJ

CNPJ sob o nº 02.201.501/0001-61

At.: Carla Lopes

Tel.: (21) 3219-2535

Fax: (21) 3219-2501

E-mail: fip@bnymellon.com.br

Site: <http://www.bnymellon.com.br/sf>

SAC: sac@bnymellon.com.br

(21) 3219-2600 / (11) 3050-8010

Ouvidoria: ouvidoria@bnymellon.com.br ou 0800 7253219

Escriturador das Quotas

BANCO BRADESCO S.A.

Cidade de Deus, s/n

Prédio Novo, 4º andar, Bairro Vila Yara

Osasco – SP

CNPJ sob n.º 60.746.948/0001-12

At.: Sandro Lima

Tel.: (11) 3684-5170

Fax: (11) 3684-2714

E-mail: 4010.salima@bradesco.com.br

Site: www.bradesco.com.br

Período de Distribuição

A Oferta das referidas quotas terão prazo de distribuição de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da publicação do anúncio de início de distribuição.

Poderá ainda haver prorrogação por igual período de 180 (cento e oitenta) dias, independentemente de autorização da CVM, pela Assembléia Geral de Quotistas, ou pelo próprio Administrador em caso de não haver ingresso de quotistas ainda, caso o volume máximo de quotas emitidas não seja atingido após o prazo inicial da distribuição.

Negociação Secundária

As quotas do FUNDO poderão ser negociadas em mercado secundário no Módulo de Fundos - SF, operacionalizado pela CETIP ou cedidas por meio de instrumento particular assinado entre cedente e cessionário e registrado em Cartório de Títulos e Documentos.

No caso de transferência de quotas, o cessionário deverá comunicar o ADMINISTRADOR para que este convoque Assembléia Geral de Quotistas pela qual os quotistas deverão manifestar seu direito de preferência na própria assembléia.

Sem prejuízo do disposto acima, caso o quotista desejar transferir suas quotas, total ou parcialmente, durante o Período de Investimentos, deverá fazê-lo privadamente, assegurando o cumprimento dos compromissos para com o FUNDO antecipadamente à transferência ou mediante manifestação do novo quotista, por escrito, do conhecimento dos compromissos pendentes e a aceitação de cumpri-los nas datas programadas ou mediante os chamados do ADMINISTRADOR.

	<p>O quotista que desejar alienar suas quotas no todo ou em parte deverá respeitar os eventuais limites legais e regulamentares, considerando inclusive a forma de colocação das quotas da respectiva emissão e o direito de preferência a ser exercido pelos demais quotistas, na proporção das quotas detidas no FUNDO.</p>
Prazo de Duração do FUNDO	<p>O FUNDO terá prazo de duração de 6 (seis) anos, contados a partir da primeira integralização de quotas, podendo este prazo ser prorrogado por até 2 (dois) períodos sucessivos de 1 (um) ano, conforme proposta do GESTOR e deliberação em Assembleia Geral de Quotistas.</p>
Inadequação de Investimento no FUNDO	<p>O investimento no FUNDO é inadequado para investidores não qualificados ou que busquem retorno de seus investimentos no curto prazo ou que não tenham aptidão aos riscos do mercado imobiliário.</p> <p>Ademais, por se tratar de um fundo fechado, o FUNDO é inadequado, ainda, para investidores que, mesmo sendo qualificados, possam vir a precisar de liquidez imediata dos investimentos e não estejam dispostos a correr os riscos indicados na seção “Fatores de Risco”.</p>
Quotas objeto da presente oferta	<p>Mínimo de 10.000.000 (dez milhões) e, no máximo, 300.000.000 (trezentos milhões) de quotas, todas nominativas e escriturais, sem valor nominal.</p>
Preço de emissão das quotas	<p>No âmbito da oferta, as quotas serão emitidas com valor unitário inicial de R\$ 1,00 (um real) por quota, a qualquer tempo, salvo em caso de inadimplemento.</p>
Valor total da oferta	<p>Entre R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e, no máximo, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).</p>
Procedimento da oferta	<p>Após a concessão do registro da oferta, e a publicação do Anúncio de Início, o ADMINISTRADOR acessará investidores, os quais formalizarão seu interesse em participar da presente oferta de quotas do FUNDO, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição sendo que do total subscrito, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor do capital comprometido do FUNDO deverá ser integralizado no ato da subscrição e o restante de acordo com as chamadas de capital realizadas pelo ADMINISTRADOR.</p>
Regime de colocação	<p>A colocação das quotas será feita pelo ADMINISTRADOR mediante oferta pública registrada na CVM, nos termos da Instrução CVM nº 400/2003.</p>
Prazo para Subscrição das quotas	<p>As quotas objeto da presente oferta devem ser subscritas durante o período de distribuição.</p>

Integralização das quotas

O ADMINISTRADOR, mediante orientação do Comitê de Investimentos, realizará chamadas de capital, por meio de correspondência encaminhada a cada quotista, sendo admitida a correspondência eletrônica (e-mail), com a antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis da data efetiva de integralização. Poderá ser dispensada a prévia orientação do Comitê de Investimento para a realização de chamadas pelo ADMINISTRADOR, desde que para cobertura de despesas ordinárias e encargos do FUNDO, inclusive Taxa de Administração, em até 10% (dez por cento) do capital comprometido do FUNDO.

Forma de pagamento

A integralização das Quotas do FUNDO será realizada mediante moeda corrente nacional, por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED), ou por meio de mercado de balcão organizado, por meio de SDT- Módulo de Distribuição de Ativos operacionalizado pela CETIP S.A. Mercados Organizados, ou ainda, mediante transferência de ativos, que será admitida nos casos em que, previamente, a Assembléia Geral de Quotistas aprovar o valor que será atribuído aos ativos na integralização, suportado por laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, nos termos do Regulamento.

Valor mínimo de subscrição por investidor

R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

II. IDENTIFICAÇÃO DE PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

Administrador e Distribuidor Líder

BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Presidente Wilson, nº 231, 11º, 13º e 17º (parte) andares

Rio de Janeiro – RJ

CNPJ sob o nº 02.201.501/0001-61

At.: Carla Lopes

Tel.: (21) 3219-2535

Fax: (21) 3219-2501

E-mail: fip@bnymellon.com.br

Site: <http://www.bnymellon.com.br/sf>

Gestor

POLO CAPITAL REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Rua Ataulfo de Paiva, 204, 10º andar

Rio de Janeiro -RJ

CNPJ sob o nº 11.702.213/0001-81

At.: João Paulo Franco Rossi Cuppoloni

Joaopaulo.rossi@polocapital.com

Tel.: (021) 3205-9800

Fax: (021) 3205-9899

ou Mariano Andrade

Tel: (021) 3205-9834

mariano.andrade@polocapital.com

E-mail: realestate@polocapital.com

Site: www.polocapital.com

Agente Autônomo Contratado

ITAJUBÁ INVESTIMENTOS AGENTES AUTÔNOMOS DE INVESTIMENTOS LTDA.

Rua Santa Luzia, nº 651, 14º andar, Centro

Rio de Janeiro – RJ

CNPJ sob o nº 09.087.377/0001-02

At: Carlos Garcia

Tel: (021) 2272-5252

Fax: (021) 2272-5253

garcia@itajubainvestimentos.com.br

Site: www.itajubainvestimentos.com.br

Aginaldo Andrade

Tel: (011) 2389-7314

agnaldo@itajubainvestimentos.com.br

Diego Maia

Tel: (021) 2272-5255

diego@itajubainvestimentos.com.br

Augusto Janiszewski

Tel: (041) 3653-5739

augusto@itajubainvestimentos.com.br

Custodiante e Escriturador das Quotas**BANCO BRADESCO S.A.**

Cidade de Deus, s/n
Prédio Novo, 4º andar, Bairro Vila Yara
Osasco – SP
CNPJ sob n.º 60.746.948/0001-12
At.: Sandro Lima
Tel.: (11) 3684-5170
Fax: (11) 3684-2714
E-mail: 4010.salima@bradesco.com.br
Site: www.bradesco.com.br

Auditor Independente**KPMG AUDITORES INDEPENDENTES**

Filial: Av. Almirante Barroso, nº 52, 4º andar
Rio de Janeiro – RJ
At.: Bruno Gomes
Tel.: (21) 3515-9442
Fax: (21) 3515-9000
E-mail: brodrigues@kpmg.com.br
Site: www.kpmg.com.br

Assessoria Jurídica**SPALDING ADVOCACIA EMPRESARIAL**

Rua Sete de Setembro, 71, 20º andar
At.: Leandro Salztrager Benzecry
Tel.: (21) 2526-9200
Fax: (21) 2221-6570
E-mail: spalding@spalding.adv.br
Site: www.spalding.adv.br

Descrição dos Principais Prestadores de Serviços do FUNDO**Administrador e Distribuidor Líder**

O BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. é uma empresa subsidiária do The Bank of New York Mellon Corporation, constituída especificamente para a administração de fundos de investimento no Brasil, autorizada a administrar carteiras por meio do Ato Declaratório nº 4.620, de 19 de dezembro de 1997.

O BNY Mellon Serviços Financeiros é um dos maiores prestadores de serviços financeiros para gestores independentes e investidores institucionais, provendo serviços de administração fiduciária de fundos de investimento para mais de 70% dos gestores independentes associados à ANBID - Associação Nacional de Bancos de Investimento e uma gama de investidores institucionais, preponderantemente fundações, seguradoras e sociedades de capitalização. O BNY Mellon Serviços Financeiros combina atendimento especializado com tecnologia de ponta para prestar serviços ricos em informação e sistemas.

O The Bank of New York Mellon Corporation foi constituído em julho de 2007 a partir da fusão do The Bank of New York Company, Inc. com a Mellon Financial Corporation. A combinação dessas duas instituições financeiras tradicionais resultou em uma das maiores empresas de serviços financeiros no mundo. Juntas, as duas instituições tornaram-se uma das líderes globais em administração e gestão de ativos, comprometidas com excelência e alta performance de seus serviços.

Atualmente, o The Bank of New York Mellon Corporation é uma empresa global de serviços financeiros focada na gestão de ativos financeiros, operando em 34 países e atendendo a mais de 100 mercados. A nova instituição é uma das maiores em serviços financeiros para pessoas físicas e pessoas jurídicas, nos segmentos de gestão de ativos, gestão de patrimônio, administração e controladoria fiduciária de fundos de investimento. O The Bank of New York Mellon Corporation utiliza-se de uma equipe global exclusivamente voltada para atender às necessidades de seus clientes.

Gestor

O GESTOR integra o grupo econômico da Polo Capital Gestão de Recursos Ltda (“Polo Capital”), empresa de administração de recursos independente fundada em Dezembro de 2002 e autorizada a administrar recursos de terceiros através do Ato Declaratório CVM nº 7.162, de 19.03.03, composto ainda por outras duas empresas destinadas à gestão de recursos de terceiros (“Grupo Polo Capital”). Já o GESTOR é uma sociedade fundada em 2009 e autorizada a administrar recursos de terceiros através do Ato Declaratório CVM nº 11.283 de 14.09.2010, com foco exclusivo no segmento imobiliário. Conta com uma equipe de gestão experiente e oriunda do mercado de incorporação de imóveis, o que possibilita o entendimento e aproveitamento das oportunidades existentes em nichos de mercado pouco explorados. Atualmente, o Grupo Polo Capital gere diversos fundos de investimentos com objetivos de retornos absolutos em Reais não correlacionados a quaisquer índices. Os fundos de investimentos sob gestão do Grupo Polo Capital atuam em estratégias de renda variável, macro, crédito privado, quantitativa, e imobiliária. O total de recursos sob gestão é superior a R\$ 2,0 bilhões. A equipe total das empresas do Grupo Polo Capital conta com mais de 40 pessoas. A principal metodologia de análise é a fundamentalista.

O perfil da equipe chave do GESTOR, dedicada à gestão da carteira do FUNDO, será composto por:

- a) João Paulo Rossi, diretor responsável, com formação superior e credenciamento de gestor de recursos de terceiros perante a Comissão de Valores Mobiliários, e 16 (dezesseis) anos de experiência na análise de oportunidades de investimentos, sendo que 09 (nove) anos em sociedades dedicadas ao mercado imobiliário;
- b) uma equipe de, no mínimo, 3 (três) integrantes, sendo ao menos dois gerentes e um analista sênior, com graduação superior e pós graduação na área imobiliária com dedicação exclusiva ao FUNDO;
- c) apoio parcial da equipe de *back-office* do GESTOR, composta por, no mínimo, 8 (oito) profissionais.

Na hipótese do diretor responsável João Paulo Rossi se afastar da gestão do FUNDO por um período superior a 60 (sessenta) dias corridos, ficará o GESTOR obrigado a comunicar o fato ao ADMINISTRADOR imediatamente. Ficará o ADMINISTRADOR obrigado a convocar imediatamente, Assembleia Geral de Quotistas para deliberar sobre o assunto e eventual aprovação de substituto indicado pelo GESTOR, que deverá contar com experiência compatível com a função.

O GESTOR é uma empresa do Grupo Polo Capital dedicada à gestão de fundos de desenvolvimento imobiliário. O GESTOR é uma empresa constituída em 2010 e conta com 3 sócios: Claudio Andrade, Marcos Duarte e João Paulo Rossi, cujos dados principais são apresentados a seguir:

João Paulo Rossi, CFA – pessoa-chave do FUNDO

16 anos de experiência em investimentos, dos quais 09 anos no mercado imobiliário
Desde 2009 Polo Capital – Sócio responsável pela gestão de fundos e projetos imobiliários
2004 a 2009 Rossi Residencial – Membro do Conselho de Administração e gerente de incorporações
1996 a 2004 Banco Icatu – Analista de fusões e aquisições e associado de renda variável
Eleito “empresário do ano” em 2008 pela Ademi
Graduação em Engenharia Elétrica (PUC-Rio), Curso executivo (MIT-EUA)

Claudio Andrade, CFA

19 anos de experiência em investimentos

Sócio co-fundador da Polo Capital, 2002 – Responsável pela gestão de renda variável e pela supervisão das estratégias líquidas

1998 a 2002 CSFB – Gestor de renda variável

1993 a 1998 Banco Garantia – Renda variável

Graduado em Administração de Empresas, FGV-SP

Marcos Duarte

19 anos de experiência em investimentos

Sócio co-fundador da Polo Capital, 2002 – Responsável pela gestão de renda fixa e crédito e pela supervisão das estratégias ilíquidas

2000 a 2002 Family office

1997 a 1998 CSFB

1993-97 Bankers Trust

Experiência em gestão de renda variável e renda fixa

Graduado em Engenharia de Produção, UFRJ

A equipe do GESTOR conta com 5 pessoas (31 de maio de 2012), sendo 4 pessoas ligadas à gestão cujos históricos são mostrados abaixo. Há ainda 1 pessoa dedicada à contabilidade.

João Paulo Rossi, CFA – pessoa-chave do FUNDO

16 anos de experiência em investimentos, dos quais 09 anos no mercado imobiliário

Desde 2009 Polo Capital – Sócio responsável pela gestão de fundos e projetos imobiliários

2004 a 2009 Rossi Residencial – Membro do Conselho de Administração e gerente de incorporações

1996 a 2004 Banco Icatu – Analista de fusões e aquisições e associado de renda variável

Eleito “empresário do ano” em 2008 pela Ademi

Graduação em Engenharia Elétrica (PUC-Rio), Curso executivo (MIT-EUA)

Debora Petroni

07 anos de experiência no mercado imobiliário

Desde 2010 Polo Capital – Responsável pela área de incorporação e acompanhamento de projetos

2008-2010 João Fortes, 2007-2008 Inpar, 2005-2007 DBI Empreendimentos – Análise de empreendimentos e acompanhamento de projetos

2003 a 2005 BNDES – Análise de projetos de investimento

Graduação em engenharia de Produção e Engenharia Civil (PUC-Rio), MBA Executivo (COPPEAD-UFRJ),

Mestrado em Finanças (PUC-Rio)

Rafael Vasconcelos

06 anos de experiência no mercado imobiliário

Desde 2010 Polo Capital – Responsável pela área de novos negócios e compra de terrenos.

2007 a 2010 CR2 – Gerente de incorporação responsável por projetos nos estados do RJ e SP

2006 Banco CR2 – Analista imobiliário

Graduação em Engenharia Mecânica (UFRJ), MBA em Gestão de Negócios Imobiliários e da Construção Civil (FGV-RJ)

Flávio Victorio

09 anos de experiência no mercado imobiliário

Desde 2012 Polo Capital – Responsável pelo acompanhamento de obras

2006 a 2012 Método Engenharia – Coordenador de obras e gerente de obras

2003 a 2006 Planejamento e execução de obras nas empresas Envic Instalações e Construções, TV Globo e Fundação Coppetec.

Graduação em Engenharia Civil (UFRJ), Pós-graduação em Engenharia de custos e Gerenciamento de Projetos (UFF/IBEC), Mestrado em Geotecnia, não concluído (COPPE/UFRJ)

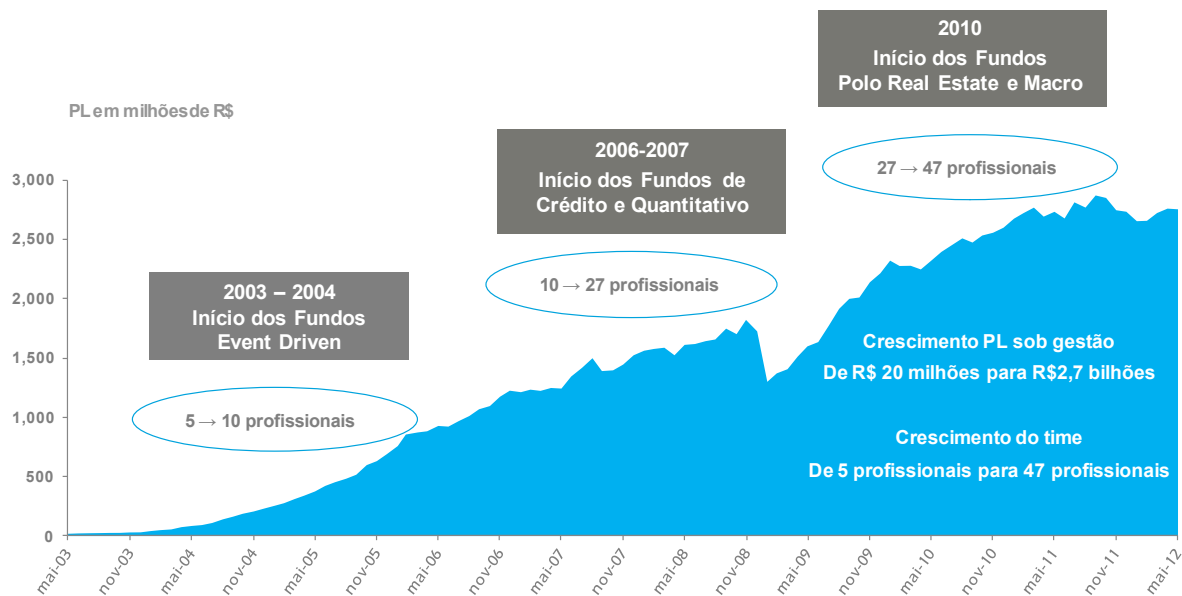
Planejamento para o crescimento da Equipe do GESTOR

O GESTOR planeja ampliar a equipe à medida que o FUNDO tenha projetos lançados. O quadro abaixo ilustra o atual planejamento estratégico do GESTOR. *Não há garantia que este plano será executado.*

Número de projetos lançados pelo FUNDO	Número de profissionais do GESTOR
0 a 5	5
6 a 10	6
11 a 20	7
21 a 30	7-8
31 a 50	8-9

Evolução do Grupo Polo Capital

O Grupo Polo Capital é um grupo de gestão de recursos independente constituído em 2002 e cujos primeiros fundos foram lançados em 2003. Ao longo dos anos, o grupo apresentou crescimento considerável, tanto em ativos sob gestão como em número de profissionais. No início das atividades, o grupo contava com 5 profissionais e ativos de aproximadamente R\$ 20 milhões, e hoje tem 47 profissionais e ativos de aproximadamente R\$ 2,7 bilhões.



O Grupo Polo Capital também expandiu sua oferta de produtos ao longo dos anos. No início das atividades, o fundos oferecidos perseguiram a estratégia event-driven. Nos anos de 2006 e 2007, o grupo lançou os fundos de crédito privado e imobiliário e quantitativo. Em 2010, foram lançados produtos de real estate e macro.

O quadro abaixo ilustra a grade de produtos em 31 de maio de 2012. O Grupo Polo Capital gere estratégias líquidas (event driven, macro e quantitativa) e ilíquidas (crédito privado, crédito imobiliário e desenvolvimento imobiliário).

	Fundo	Domicílio	PL (MM) ¹	Início	Status
Event Driven	Polo Fund	Cayman	US\$151,1	Maio 03	Não distribuído no Brasil
	Polo FIA	Brasil	R\$ 397,1	Maio 03	Fechado
	Polo Norte FIM	Brasil	R\$ 774,6	Nov 04	Aberturas semestrais
Quantitativo	Polo Latitude 84 FIA	Brasil	R\$ 87,4	Jan 07	Aberturas trimestrais
Macro	Polo Macro FIM	Brasil	R\$ 220.7	Jan 10	Aberto
Crédito	Polo Edge Fund	Cayman	US\$ 88,1	Nov 07	Não distribuído no Brasil
	Polo Crédito Privado FIM	Brasil	R\$ 162,9	Jan 06	Fechado
	Fundos exclusivos de Crédito Privado	Brasil	R\$ 254,0	vários	Fechado
	Polo Crédito Consignado I	Brasil	R\$ 158,3	Jul 11	Aberturas trimestrais
	Polo FII	Brasil	R\$ 95,4	Out 11	Fechado
Real Estate	Polo Real Estate FIP	Brasil	R\$ 35,5	Abr 10	Fechado
	Polo Real Estate II FIP	Brasil		2012	Em fase de captação

O Grupo Polo Capital segue um modelo de participação societária e meritocracia. Hoje, o grupo conta com 8 sócios de participação relevante, cujos históricos constam abaixo.

Claudio Andrade, CFA

Sócio co-fundador da Polo Capital, 2002
 Banco Garantia 1993-98, CSFB 1998-2002
 Gestor de valor relativo, foco em América Latina 1997-2002
 Graduado em Administração de Empresas, FGV-SP

Marcos Duarte

Sócio co-fundador da Polo Capital, 2002
 Bankers Trust 1993-97, CSFB 1997-98, Family office 2000-02
 Gestor de renda variável e renda fixa, foco em América Latina.
 Graduado em Engenharia de Produção, UFRJ

Carlos Eduardo Alves

Sócio da Polo Capital, ingressou na companhia em 2003
 UBS 2000-2003, analista de empresas
 Graduado em Engenharia de Produção, PUC-Rio

Andre Pines

Sócio da Polo Capital, ingressou na companhia em 2005
 Cindam 1992-98, UBS 1998-2000, Degussa 2001, Fiducia 2002-05
 Experiência em áreas operacional e compliance
 Graduado em Engenharia de Computação, PUC-Rio
 Pós-graduado em Administração de Empresas, FGV-Rio

Rogério Bimbi

Sócio da Polo Capital, ingressou na companhia em 2007
 Lloyds and HSBC 1998-2007, divisão de *consumer finance*
 Graduado em Economia, UFRJ

Rodrigo Carvalho

Sócio da Polo Capital, ingressou na companhia em 2009
 Mauá Investimentos, sócio co fundador, 2005-09
 Bankers Trust 1993-96, CSFB 1996-2005
 Gestor de estratégias macro 2005
 Gestor de renda fixa desde 1993
 Graduado em Economia, UFRJ

João Paulo Rossi, CFA

Sócio da Polo Capital, ingressou na companhia em 2009
 Icatu 1996-2004, Rossi Residencial 2004-06
 Membro do conselho da Rossi Residencial 2006-09
 Experiência no mercado imobiliário
 Graduado em Engenharia Elétrica, PUC-Rio

Stephan de Sabrit

Sócio da Polo Capital, ingressou na companhia em 2009
 Planner Corretora 2007-2009, Latour Capital Group 2006-2007, Bulltuck Capital Markets 2000-2006, Unibanco 1999-2000.
 Experiência em prospecção e originação de créditos estruturados
 Graduado em Administração de Empresas pela FAAP

Organograma do Grupo Polo Capital

* Um profissional de contabilidade dedicado à Polo Real Estate

Atendimento aos Quotistas

O ADMINISTRADOR mantém Serviço de Atendimento ao Cliente (SAC), responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, através do “Fale Conosco” no endereço <http://www.bnymellon.com.br/sf> ou do telefone (21) 3974-4600. A Ouvidoria poderá ser acessada pelo telefone 0800-7253219 ou através do endereço www.bnymellon.com.br/sf, sempre que as respostas as solicitações do quotista ao Serviço de Atendimento ao Cliente (SAC) não atenderem às expectativas.

III. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS E OUTROS ENCARGOS

Taxa de Administração

Os prestadores de serviços de administração do FUNDO, com exceção do AUDITOR INDEPENDENTE e CUSTODIANTE, farão jus a “Taxa de Administração” que equivalerá:

- a) durante o Período de Investimento, R\$2.000,00 (dois mil reais mensais); ou 2% a.a. (dois por cento ao ano) sobre o capital comprometido do FUNDO, o que for maior; ou
- b) durante o Período de Desinvestimento, R\$2.000,00 (dois mil reais mensais); ou 2% a.a. (dois por cento ao ano) sobre o patrimônio líquido do FUNDO, o que for maior.

A Taxa de Administração será calculada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), sendo apropriada por dia útil, como despesa do FUNDO e paga mensalmente, no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

A Taxa de Administração será compartilhada pelo ADMINISTRADOR, GESTOR e demais prestadores de serviços de administração ao FUNDO, conforme acordo entre eles.

Taxa de Performance

O FUNDO pagará, ainda, ao GESTOR uma Taxa de Performance de 20% (vinte por cento) da rentabilidade do capital integralizado já deduzidas todas as taxas e despesas pagas pelo FUNDO, inclusive a Taxa de Administração, que exceder o IPCA+9% aa (“Indexador”), respeitando o disposto a seguir:

- a) até que os quotistas recebam, por meio do pagamento direto de distribuição de dividendos e/ou amortização de suas quotas, recursos e/ou títulos e valores mobiliários que correspondam a 100% (cem por cento) do valor do capital integralizado corrigido pelo Indexador, não será devida Taxa de Performance;
- b) após o retorno integral do capital integralizado corrigido pelo Indexador aos quotistas, quaisquer outros pagamentos aos quotistas resultantes do retorno de seus investimentos (seja por meio de dividendos ou amortizações) deverão observar a seguinte proporção: i) 80% (oitenta por cento) serão entregues aos Quotistas; e (b) 20% (vinte por cento) serão pagos diretamente pelo FUNDO ao GESTOR a título de Taxa de Performance, que pode, ainda, ser representada pela seguinte fórmula:

$P = \text{total da TAXA DE PERFORMANCE}$

$P = 20\% [VD - (Cc - VDa)], \text{ onde } P > 0$

VD = Valor a ser distribuído aos quotistas a título de dividendos, amortização de quotas pelo FUNDO, bruto da Taxa de Performance,

Cc = Soma de todas as integralizações de quotas feitas pelos investidores corrigidas desde as respectivas datas de recebimento pelo FUNDO a IPCA+9% a.a. até o momento de cálculo da Taxa de Performance,

VDa = Soma de todos os valores já distribuídos aos quotistas a título de dividendos, amortização de quotas do FUNDO corrigidos desde as respectivas datas de pagamento a IPCA+9% aa (Indexador) até o momento de cálculo da Taxa de Performance. Tal valor é limitado a Cc.

Na hipótese de liquidação do FUNDO, a Taxa de Performance será paga, somente se houver resultado efetivo do FUNDO, apurada nos termos deste item, ao GESTOR em moeda corrente do país ou em ativos, no montante equivalente a 20% (vinte por cento) dos ativos entregues aos quotistas, na ocasião desta liquidação.

No caso de destituição do GESTOR pela Assembléia Geral de Quotistas, a Taxa de Performance será paga ao prestador do serviço atual e anterior, proporcionalmente ao tempo em que ficaram responsáveis pelas atividades junto ao FUNDO.

Taxa de Ingresso e Saída

Não será cobrada taxa de ingresso e ou saída dos investidores do FUNDO.

Outros Encargos do FUNDO

Adicionalmente à Taxa de Administração e Performance, constituem encargos do FUNDO:

- I emolumentos e comissões pagos por operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO;
- II taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;
- III despesas com impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e periódicos, previstas na Instrução CVM nº 391/2003 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 contábeis do FUNDO;
- VI honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em razão de defesa dos interesses do FUNDO, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação, imputada ao FUNDO, se for o caso;
- VII parcela de prejuízos eventuais não coberta por apólices de seguro e não decorrentes de culpa ou negligência do ADMINISTRADOR 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, desde que limitados a 1% (um por cento) sobre o valor sobre o valor do Patrimônio Líquido do FUNDO;
- X taxa de custódia de títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO;
- XI despesas com a contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais, contábeis e de consultoria especializada, desde que limitados a 1% (um por cento) sobre o valor sobre o valor do Patrimônio Líquido do FUNDO.
- XII despesas com contratação de serviços especializados de consultoria ou assessoria para subsidiar os trabalhos dos Comitês, sem qualquer limitação, mas condicionados à prévia aprovação pelo Conselho de Supervisão, incluindo a eventual remuneração do membro independente ou da sociedade de consultoria que este integre o quadro de sócios.

- XIII despesas com escrituração de quotas, sendo que os quotistas ao aderirem ao presente regulamento ficam cientes e aprovam, expressamente, que tais despesas sejam consideradas como encargo do FUNDO, podendo ser debitadas da carteira independentemente da taxa de administração.

Quaisquer despesas não previstas neste item como encargos do FUNDO correrão por conta do ADMINISTRADOR, salvo decisão contrária da Assembléia Geral de Quotistas.

O ADMINISTRADOR, na qualidade de representante do FUNDO e em nome deste, pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, até o limite desta, sejam pagas diretamente pelo FUNDO aos seus prestadores de serviços.

IV. FATORES DE RISCO

Os principais fatores de risco a serem observados quando da realização do investimento são:

- I Fatores Macroeconômicos: O FUNDO está sujeito às variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão resultar (a) em alongamento do período de amortização ou (b) Liquidação do FUNDO, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Quotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo FUNDO ou por qualquer pessoa, incluindo o ADMINISTRADOR e o GESTOR, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza.
- II Risco de Concentração da Carteira do FUNDO: A carteira do FUNDO poderá estar concentrada em valores mobiliários de emissão de uma ou poucas Companhias Investidas, tornando os riscos dos investimentos diretamente relacionados ao desempenho das respectivas Companhias Investidas.
- III Risco relacionado às Corretoras e Distribuidoras de Valores Mobiliários: O FUNDO poderá ainda incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários. Na hipótese de um problema de falta de capacidade e/ou disposição de pagamento de qualquer dos emissores de títulos de dívida 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.
- IV Riscos de Liquidez dos ativos do FUNDO: As aplicações do FUNDO nos Valores Mobiliários apresentam peculiaridades em relação às aplicações usuais da maioria dos fundos de investimento brasileiros, já que não existe, no Brasil, mercado secundário com liquidez garantida. Caso o FUNDO precise vender os Valores Mobiliários, poderá não haver comprador ou o preço de negociação obtido poderá ser bastante reduzido, causando perda de patrimônio do FUNDO, e, conseqüentemente, do capital, parcial ou total, investido pelos Quotistas.
- V Risco de Liquidez Reduzida das Quotas: O volume inicial de aplicações no FUNDO e a inexistência de tradição no mercado de capitais brasileiro de negociações envolvendo quotas de fundos fechados fazem prever que as Quotas do FUNDO não apresentarão liquidez satisfatória. Tendo em vista a natureza de fundo fechado, não será permitido ao Quotista solicitar o resgate de suas Quotas a qualquer momento, mas tão somente nas hipóteses previstas no Regulamento.
- VI Prazo para Resgate das Quotas. Ressalvada a amortização de Quotas do FUNDO, pelo fato de o FUNDO ter sido constituído sob a forma de condomínio fechado, o resgate de suas quotas somente poderá ocorrer após o término do prazo de duração do FUNDO, ocasião em que todos os quotistas deverão resgatar suas quotas, ou nas hipóteses de Liquidação, conforme previsto no Regulamento. Tal característica do FUNDO poderá limitar o interesse de outros investidores pelas quotas do FUNDO, reduzindo sua liquidez no mercado secundário.

- VII Inexistência de Garantia de Eliminação de Riscos: O FUNDO não conta com garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e conseqüentemente, os quotistas.
- VIII 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 destinados a cobertura de despesas ordinárias e outras responsabilidades do FUNDO.
- IX Riscos Relacionados ao Setor Imobiliário: O objetivo do FUNDO é realizar investimentos em companhias que atuem no Setor Alvo. Este setor está sujeito a diversos riscos, incluindo riscos oriundos da legislação ambiental, riscos de preços de mercado, da alteração das leis de zoneamento, da alteração das regras ou práticas do setor financeiro no que se aplica ao financiamento imobiliário, entre outros. O FUNDO investirá seus recursos nas Companhias Investidas que podem estar sujeitas aos impactos em seus ativos decorrentes dos seguintes riscos específicos do mercado imobiliário:
- a) Risco de Desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Imóvel de propriedade das Companhias Investidas por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público;
 - b) Risco de Sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis de propriedade das Companhias Investidas, os recursos obtidos pela cobertura de eventual seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices;
 - c) Risco de Engenharia e Construção: No desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários detidos pelas Companhias Investidas questões técnicas e ligadas à construção dos imóveis não previstas inicialmente podem acarretar em custos adicionais e/ou atraso no prazo de conclusão, reduzindo os retornos inicialmente previstos para os investimentos;
 - d) Risco de Deterioração: O investidor deve ainda observar o potencial econômico dinâmico do imóvel. O imóvel está sujeito à desvalorização tendo em vista fatores como a deterioração do bem decorrente do tempo, do mau uso pelo locatário ou arrendatário ou outras situações não cobertas pelo seguro contratado.
 - e) Risco de Alterações nas Leis de Zoneamento: As leis de zoneamento, que regulam a forma da ocupação do território urbano, estão sujeitas a alterações promovidas pelo Poder Legislativo municipal. Caso sejam alteradas as normas de zoneamento em que um empreendimento das Companhias Investidas esteja em desenvolvimento ou possa vir a ser desenvolvido, o Fundo poderá ser obrigado a adequar o desenvolvimento de tal projeto às novas regras. Com isso, os rendimentos estimados poderão não ser obtidos.
 - f) Riscos Ambientais: Ainda que os imóveis que irão compor as Companhias Investidas venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infra-estrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes. Questões ambientais podem ainda atrasar o cronograma esperado para o desenvolvimento de determinados empreendimentos imobiliários detidos pelas Companhias Investidas.

- g) Riscos Relativos às Operações de Aquisição de Imóveis: Os imóveis que irão compor o patrimônio das Companhias Investidas, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome das Companhias Investidas, podem ser onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, prejudicando a transmissão da propriedade dos imóveis para as Companhias Investidas.
 - h) Risco de Vacância: A vacância de unidades imobiliárias destinadas à locação implicará na redução da receita das Companhias Investidas e conseqüentemente do FUNDO. Uma vez vaga a unidade imobiliária, referida unidade poderá ser locada por valor inferior ao anteriormente realizado. Além disso, as unidades imobiliárias poderão permanecer vagas por período indeterminado, caso inexistam interessados em sua ocupação imediata, gerando custos de manutenção, como condomínios e impostos.
 - i) Risco de Desligamento da Carteira: O término do empreendimento imobiliário com a obtenção do habite-se e transferência do imóvel para os promitentes compradores dos imóveis se dá após a quitação do saldo final do comprador ou obtenção de financiamento imobiliário ou ainda assinatura de contrato de alienação fiduciária com o desenvolvedor para futura securitização. Existe o risco do comprador não obter acesso ao financiamento imobiliário ou não haver condições propícias para se executar operações de securitizações da carteira de clientes. Neste caso o fundo poderá sofrer atraso no recebimento do fluxo financeiro conforme projetado, reduzindo os retornos inicialmente previstos para os investimentos;
 - j) Risco de Inexistência de Financiamento à Obra: Na falta de um mercado ativo de crédito imobiliário destinado ao financiamento da obra por qualquer motivo, as Companhias Investidas, ou o Fundo poderão ter que responder por aportes adicionais relativos a parcela do custo total anteriormente financiado pelo sistema bancário. Com isso o fundo poderá ter exposição de caixa maior do que o esperado, prejudicando a taxa de retorno projetada inicialmente.
 - k) Risco do Incorporador Escolhido para Cada Projeto. O Fundo irá selecionar um ou vários incorporadores para executar os empreendimentos imobiliários detidos pelas Companhias Investidas, que poderá inclusive ser acionista da Companhia Investida. No caso da falta de aporte deste acionista /incorporador, conforme o cronograma de desembolso, por qualquer motivo, o Fundo poderá ter que desembolsar um volume financeiro acima do esperado, ou vir a adquirir a participação acionária detida pelo incorporador.
 - l) Risco na gestão financeira, contábil e/ou imobiliária da Companhia Investida. A gestão financeira, contábil e imobiliária das Companhias Investidas poderá ficar a cargo do Incorporador Escolhido para o Projeto. Este Incorporador poderá não fazer a gestão destes processos de forma efetiva e transparente como exigido para o bom andamento do Empreendimento objeto da Companhia Investida. Da mesma forma, o GESTOR poderá ser parcialmente ou o único responsável pela gestão das Companhias Investidas, o que não representa a mitigação deste fator de risco.
- X. Demais Riscos: O FUNDO também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do ADMINISTRADOR ou do GESTOR tais como moratória, inadimplemento de pagamentos mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política monetária.

V. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Oferta e Público Alvo

O público alvo do FUNDO são investidores qualificados, assim entendidos as pessoas naturais ou jurídicas, brasileiras ou estrangeiras, que se enquadrem no conceito de investidor qualificado, nos termos do Artigo 109 da Instrução CVM nº 409/2004. Tais investidores devem ter como horizonte de investimento o longo prazo e estar dispostos a se expor aos riscos e retornos do setor alvo das Companhias Investidas, o mercado imobiliário.

Inadequação

O investimento no FUNDO é inadequado para investidores não qualificados ou que busquem retorno de seus investimentos no curto prazo ou que não tenham aptidão aos riscos do mercado imobiliário.

Investimento no Fundo do Administrador, Gestor ou Pessoas Ligadas

O ADMINISTRADOR e o GESTOR poderão subscrever ou adquirir livremente quotas do FUNDO. Ademais, os sócios e funcionários do GESTOR ou ainda de empresas do mesmo grupo econômico, se comprometem a subscrever, no mínimo, 5% (cinco por cento) das quotas do FUNDO emitidas na oferta inicial, pelo que o referido montante mínimo será reservado e destinado a este grupo.

Os sócios e funcionários do GESTOR que efetuarão este aporte deverão atender, necessariamente, os requisitos do Público Alvo do FUNDO, pelo que serão todos investidores qualificados. A referida subscrição de quotas pelos sócios e funcionários do GESTOR deverá ocorrer no período indicado para tanto no cronograma da Oferta, sendo que se o mínimo de 5% (cinco por cento) das quotas do FUNDO não tiver sido alcançado até o último dia do referido prazo são os sócios do GESTOR, Srs. MARCOS DUARTE SANTOS, CLÁUDIO JOSÉ CARVALHO DE ANDRADE e JOÃO PAULO FRANCO ROSSI CUPPOLONI que possuem o compromisso formal de subscrever quantas quotas forem necessárias para o cumprimento do referido volume mínimo. Em qualquer caso os sócios e funcionários estão sujeitos aos mesmos requisitos e condições da Oferta que os demais investidores.

Ademais, por se tratar de um fundo fechado, o FUNDO é inadequado, ainda, para investidores que, mesmo sendo qualificados, possam vir a precisar de liquidez imediata dos investimentos e não estejam dispostos a correr os riscos indicados na seção “Fatores de Risco”.

Quantidade, Classe e Valor das Quotas

A presente oferta distribuirá, no mínimo, 10.000.000 (dez milhões) e, no máximo, 300.000.000 (trezentos milhões) de quotas, com valor unitário de emissão de R\$ 1,00 (um real) por quota.

Não obstante, o capital subscrito mínimo, que permitirá o início de funcionamento do Fundo tão logo atingido, é de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), representado por 10.000.000 (dez milhões) de quotas.

Direitos, Vantagens e Restrições das Quotas

As quotas garantem a seus titulares os direitos, vantagens e restrições a elas atribuídos no Regulamento e na regulamentação aplicável, inclusive (i) o direito de participar das Assembleias Gerais e nelas exercer todas as prerrogativas conferidas às quotas, e (ii) o direito de receber integralmente todos os recursos que venham a ser distribuídos pelo FUNDO a título de amortização de quotas e/ou as quantias atribuídas pelas Companhias Investidas ao FUNDO, a título de dividendos, que venham a ser distribuídas pelo FUNDO, nos termos do Regulamento.

O FUNDO será constituído por quotas que corresponderão a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa, conferindo a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

Novas emissões do FUNDO deverão contar com prévia recomendação do GESTOR e passar por deliberação da Assembléia Geral de Quotistas, que aprovará, ainda, o respectivo Suplemento da Emissão.

Nas novas emissões de quotas do FUNDO, o valor unitário da quota será fixado, no mínimo, tomando por base o valor inicial da quota na primeira emissão atualizado à taxa IPCA + 9%a.a. (nove por cento ao ano), pelo prazo contado desde a primeira emissão até a emissão correspondente. Não obstante, este parâmetro não poderá ser entendido como uma promessa de rentabilidade do FUNDO.

Determinadas emissões de quotas do FUNDO podem possuir restrições adicionais, quanto ao público-alvo, em linha com a forma de distribuição das respectivas quotas, sendo que tais restrições constarão de um suplemento específico da emissão.

Procedimentos para a Celebração de Boletim de Subscrição e Integralização das Quotas

As quotas têm o seu valor determinado com base na divisão do valor do Patrimônio Líquido do FUNDO pelo número de quotas do FUNDO em circulação ao final de cada dia, observadas as normas contábeis aplicáveis ao FUNDO e as disposições do Regulamento.

As quotas serão mantidas em contas de depósito em nome dos quotistas.

No ato da subscrição das quotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição, mediante o qual o investidor ficará obrigado a integralizar o valor restante do capital comprometido na data definida pelo Administrador do Fundo por meio da chamada de capital.

Ao subscrever quotas do FUNDO, o investidor celebrará com o FUNDO um Boletim de Subscrição, do qual deverá constar o nome e qualificação do subscritor; o número de quotas subscritas; e o preço de subscrição, valor total a ser integralizado pelo subscritor e respectivo prazo, nos termos da Instrução CVM nº 391/2003.

Do total subscrito, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor do capital comprometido do FUNDO deverá ser integralizado no ato da subscrição e o restante de acordo com as chamadas de capital realizadas pelo ADMINISTRADOR, previamente aprovadas pelo Comitê de Investimentos, na forma do Regulamento e deste Prospecto.

O ADMINISTRADOR deverá requerer aos quotistas a realização das integralizações, com a antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis da data efetiva de integralização, sempre que:

- a) ocorrer orientação prévio do Comitê de Investimentos; ou
- b) em até 10% (dez por cento) do capital comprometido do FUNDO, houver a necessidade de cobertura de despesas ordinárias e encargos do FUNDO, inclusive Taxa de Administração.

A partir da assinatura do respectivo Boletim de Subscrição, o quotista será obrigado a cumprir as condições previstas no Regulamento, no próprio Boletim de Subscrição e na regulamentação aplicável, sujeitando-se às penalidades descritas abaixo neste Prospecto e no Regulamento.

Verificada a mora do quotista, e não sendo possível compensar o débito com as amortizações, o ADMINISTRADOR poderá convocar Assembleia Geral de Quotistas, para que esta delibere sobre a hipótese de promover contra o quotista inadimplente processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o Boletim de Subscrição e as notificações de chamada de capital como título executivo extrajudicial nos termos do Código de Processo Civil.

Os débitos do quotista inadimplente serão atualizados monetariamente pela variação do IPCA, incidindo, ainda, uma multa mensal de 2% (dois por cento) sobre o débito corrigido monetariamente, cujo montante será revertido em favor do FUNDO, sem prejuízo do disposto neste item.

O quotista inadimplente será responsável por quaisquer perdas e danos que venha a causar ao FUNDO e seus quotistas ou, ainda, ao ADMINISTRADOR e o GESTOR em virtude do inadimplemento, bem como terá seus direitos políticos suspensos até que as suas obrigações tenham sido cumpridas, ou até a data de liquidação do FUNDO, o que ocorrer primeiro,

Valor Mínimo de Investimento

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

Cronograma da Oferta

Evento	Data Prevista
Protocolo de Pedido de Registro na CVM	20 de junho de 2011
Protocolo de Resposta ao cumprimento de exigências da CVM	Até 13 de setembro de 2011
Protocolo de Resposta ao Cumprimento de novas exigências da CVM	Até 13 de outubro de 2011
Registro da Oferta na CVM	21 de outubro de 2011
Publicação do Anúncio de Início	18 de janeiro de 2012
Protocolo na CVM sobre pedido de Modificação de Oferta, com a suspensão da Oferta durante a análise da CVM do referido pedido.	30 de maio de 2012
Protocolo de Resposta ao cumprimento de exigências da CVM para a Modificação da Oferta	28 de junho de 2012
Protocolo de Resposta ao cumprimento de exigências da CVM para a Modificação da Oferta	31 de julho de 2012
Autorização da CVM para a Modificação da Oferta	15 de agosto de 2012
Publicação da Re-Ratificação do Anúncio de Início de Distribuição e retomada da Oferta, após suspensão da Oferta por 71 (setenta e um dias) de 30/05/2012 a 09/08/2012.	16 de agosto de 2012
Prazo para a subscrição pelos sócios e funcionários do GESTOR, com vistas a atingir o compromisso de subscrição de, no mínimo, 5% (cinco por cento) das quotas ofertadas do FUNDO	De 17 a 24 de agosto de 2012
Início da subscrição de quotas pelos demais investidores	27 de agosto de 2012
Início do Prazo de Prorrogação da Oferta por mais 180 dias, determinada por ato do administrador / assembleia geral ou Publicação do Anúncio de Encerramento da Distribuição (Término da Distribuição), inexistindo prorrogação por decisão de Assembleia Geral de Quotistas	02 de outubro de 2012
Publicação do Anúncio de Encerramento da Distribuição (Término da Distribuição), se houver prorrogação	29 de março de 2013

Alteração das Circunstâncias, Revogação e Modificação da Oferta

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

É sempre permitida a modificação da oferta para melhorá-la em favor dos investidores ou para renúncia a condição da oferta estabelecida pelo ofertante, conforme disposto no Artigo 25, § 3º, da Instrução CVM nº 400/2003. Caso o requerimento de modificação das condições da oferta seja deferido, a CVM poderá, por iniciativa própria ou por pedido do ADMINISTRADOR, em nome do FUNDO, nos casos em que aprovado pela Assembleia Geral, prorrogar o prazo para distribuição da oferta por até 90 (noventa) dias.

Se a oferta for revogada, os atos de aceitação, como os Boletins de Subscrição, firmados anterior ou posteriormente à revogação serão considerados ineficazes, devendo ser restituídos integralmente aos subscritores os valores já integralizados, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no Artigo 26 da Instrução CVM nº 400/2003.

A revogação ou qualquer modificação da oferta será imediatamente divulgada por meio de “Anúncio de Retificação”, a ser publicado em periódico de grande circulação, veículo também utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, conforme disposto no Artigo 27 da Instrução CVM nº 400/2003.

Em se tratando de modificação da oferta, o ADMINISTRADOR deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Boletins de Subscrição, de que o subscritor está ciente de que a oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Os investidores que já tiverem aderido à oferta, por meio da entrega ao ADMINISTRADOR do respectivo Boletim de Subscrição, 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 seu investimento no FUNDO, sendo presumida a manutenção em caso de silêncio.

Suspensão e Cancelamento da Oferta

Nos termos do Artigo 19 da Instrução CVM nº 400/2003, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta de distribuição que (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução nº CVM 400/2003 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

A suspensão ou o cancelamento da oferta será informado aos investidores que já tenham aderido à oferta, por meio da assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação, por meio da revogação do Boletim de Subscrição, até o 5º (quinto) dia útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação.

Todos os investidores que já tenham aceitado a oferta, na hipótese de cancelamento, e os investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores integralizados, que serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 3 (três) dias úteis contados do recebimento da revogação ou da comunicação do cancelamento da oferta, conforme o caso.

Negociação de Quotas

A colocação das quotas do FUNDO será objeto de distribuição pública primária no mercado de balcão organizado, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, operacionalizado pela CETIP – CETIP S.A. Balcão Organizado de Ativos e Derivativos ou em mercado de balcão não organizado, mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED.

As quotas do FUNDO poderão ser negociadas em mercado secundário no Módulo de Fundos - SF, operacionalizado pela CETIP ou cedidas por meio de instrumento particular assinado entre cedente e cessionário e registrado em Cartório de Títulos e Documentos.

No caso de transferência de quotas, o cessionário deverá comunicar o ADMINISTRADOR para que este convoque Assembleia Geral de Quotistas pela qual os quotistas deverão manifestar seu direito de preferência na própria assembleia.

Sem prejuízo do disposto acima, caso o quotista desejar transferir suas quotas, total ou parcialmente, durante o Período de Investimentos, deverá fazê-lo privadamente, assegurando o cumprimento dos compromissos para com o FUNDO antecipadamente à transferência ou mediante manifestação do novo quotista, por escrito, do conhecimento dos compromissos pendentes e a aceitação de cumpri-los nas datas programadas ou mediante os chamados do ADMINISTRADOR.

O quotista que desejar alienar suas quotas no todo ou em parte deverá respeitar os eventuais limites legais e regulamentares, considerando inclusive a forma de colocação das quotas da respectiva emissão e o direito de preferência a ser exercido pelos demais quotistas, na proporção das quotas detidas no FUNDO.

Custos de Distribuição

O custos de distribuição da presente emissão são:

Custos	Custo Total (em R\$)	% em relação ao Preço Unitário de Distribuição *	Custo Unitário de Distribuição (R\$ / nº total de quotas)
Comissões			
Comissão de Coordenação	R\$ 0,00	0%	0
Comissão de Garantia de Subscrição	R\$ 0,00	0%	0
Comissão de Colocação	R\$ 0,00	0%	0
Comissão de Estruturação devida ao Administrador	R\$ 15.000,00	0,005%	0,00005
Outras Comissões	R\$ 0,00	0%	0
Despesas de Registro da Oferta na CVM	R\$ 82.870,00	0,027%	0,00027
Despesas de Registro em Cartório	Até R\$ 5.000,00	0,0016%	0,000016
Assessoria Legal	R\$ 16.200,00	0,0054%	0,000054
Total:	Até R\$ 119.070,00	0,040%	0,00040

A Oferta das referidas quotas terão prazo de distribuição de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da publicação do anúncio de início de distribuição. Poderá ainda haver prorrogação por igual período de 180 (cento e oitenta) dias, independentemente de autorização da CVM, pela Assembleia Geral de Quotistas, ou pelo próprio Administrador em caso de não haver ingresso de quotistas ainda, caso o volume máximo de quotas emitidas não seja atingido após o prazo inicial da distribuição.

Outras Informações

É recomendada aos investidores, antes da tomada de qualquer decisão de investimento, a leitura do Regulamento do Fundo. Para maiores esclarecimentos a respeito da oferta e do FUNDO, bem como para eventuais informações adicionais, reclamações ou sugestões; assim como para obtenção de cópias do Regulamento e deste Prospecto, os interessados deverão dirigir-se à CVM ou à sede do ADMINISTRADOR ou do GESTOR e da CETIP, nos endereços e nas páginas da rede mundial de computadores indicados conforme abaixo:

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

Avenida Presidente Wilson, nº 231, 11º andar, Rio de Janeiro, RJ (www.bnymellon.com.br);

1. Acessar o link abaixo:

<http://www.bnymellon.com.br/sf>

2. Clicar no campo “Fundos Administrados” (situado na pagina lado esquerdo superior) ou diretamente no link: <http://www.bnymellon.com.br/sf/AppPages/investmentfunds/funds.aspx>

- Selecionar o filtro ao GESTOR/ Tipo de Fundo (Fundo de Investimento em Participações) e clicar em OK;

- Clicar no nome do fundo desejado;

3. No campo superior direito da pagina parecerá o(s) arquivo (s) a serem selecionados. Clicar na opção “Regulamento” e “Prospecto”

Comissão de Valores Mobiliários - CVM,

Rua Sete de Setembro 111, 5º andar, Rio de Janeiro, RJ (www.cvm.gov.br).

1. Acessar o site da CVM;

2. Clicar em “Fundos de Investimento”;

3. Escrever o nome do fundo;

4. Clicar em documentos eventuais ao final da página;

5. Selecionar “Regulamento” e “Prospecto” em “Tipo de Documento”.

Cetip (www.cetip.com.br)

1. Acessar o link: <http://www.cetip.com.br>

2. Clicar em "Comunicados e Documentos", em seguida em "Unidade de Títulos e Valores Mobiliários", em "Prospectos", em "Prospectos de Fundos de Investimento", em "Critérios de Filtro", selecionar " Cotas de Fundos Fechados"; OU

acessar o link: <http://www.cetip.com.br/Comunicados-Documentos/UnidadeTitulos/#Lista>

3. Em "Título", inserir "POLO REAL ESTATE II FIP" e clicar em "Buscar"; e

4. Clicar no item "POLO REAL ESTATE II FIP" que irá aparecer como resultado da busca para ter acesso ao Prospecto.

Polo Capital Real Estate Gestão de Recursos Ltda. - Gestor

Rua Ataulfo de Paiva, 204, 10º andar (www.polocapital.com.br)

1. Acessar o site do gestor;

2. Clicar em "Fundos" no alto da página;

3. Selecionar o fundo em referência;

4. Clicar em "Relatórios";

5. Em seguida em “Regulamento” e "Prospecto".

VI. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Base Legal

O **POLO REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES**, constituído sob a forma de condomínio fechado, é regido pelo seu Regulamento e pelo presente Prospecto, pela Instrução CVM nº 391/2003, bem como pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Este FUNDO é classificado como “Tipo 2”, em linha com o disposto no do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para o Mercado de Fundo de Investimento em Participação e Fundos de Investimento em Empresas Emergentes, bem como de Fundos de Investimento em Quotas de FIPs e/ou FIEEs.

Público Alvo

O público alvo do FUNDO são investidores qualificados, assim entendidos as pessoas naturais ou jurídicas, brasileiras ou estrangeiras, que se enquadrem no conceito de investidor qualificado, nos termos do Artigo 109 da Instrução CVM nº 409/2004. Tais investidores devem ter como horizonte de investimento o longo prazo e estar dispostos a se expor aos riscos e retornos do setor alvo das Companhias Investidas, o mercado imobiliário.

Prazo de Duração

O FUNDO terá prazo de duração de 6 (seis) anos, contados a partir da primeira integralização de quotas, podendo este prazo ser prorrogado por até 2 (dois) períodos sucessivos de 1 (um) ano, conforme proposta do GESTOR e deliberação em Assembléia Geral de Quotistas.

O Período de Investimento do FUNDO se encerra após 2 (dois) anos, contados da primeira integralização de quotas, podendo ser prorrogado por até 2 (dois) períodos de 1 (um) ano, conforme proposta do GESTOR e deliberação em Assembléia Geral de Quotistas. O restante do prazo de duração será considerado o Período de Desinvestimento.

A Assembléia Geral de Quotistas poderá alterar ou prorrogar o Prazo de Duração, o Período de Investimento e o Período de Desinvestimento do FUNDO.

Foro

O foro competente para dirimir controvérsias relativas ao FUNDO ou questões decorrentes do presente Prospecto é o foro da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

Objetivo e Política de Investimento do FUNDO

O objetivo do FUNDO é obter ganhos de capital e outros rendimentos, por meio de investimentos de médio/longo prazo na aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição, ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de sociedades que atuem, direta ou indiretamente, no mercado imobiliário (“Companhias Alvo”).

O “Mercado Imobiliário” (ou “Setor Alvo”), para o qual deve estar direcionado o objeto das Companhias Alvo, é caracterizado pela atuação, direta ou indireta, na incorporação, desenvolvimento, construção ou exploração de empreendimentos imobiliários. Tais empreendimentos podem ser destinados a uso residencial, comercial (inclusive *shopping centers*), industrial, turístico, ou outros, bem como ser compostos de um único ou vários imóveis (terrenos, com ou sem edificações ou, ainda, unidades autônomas).

O FUNDO adotará, como formato estratégico de investimento, a criação ou investimento em uma Companhia Alvo para cada empreendimento imobiliário investido, utilizando-se, assim, de sociedades de propósito específico. A Companhia Alvo que vier a receber investimentos do FUNDO adquirirá a qualidade de “Companhia Investida”. O FUNDO poderá ainda realizar investimentos em Companhias Alvo que funcionem como holding de investimentos em outras Companhias que por sua vez realizem investimentos no mercado imobiliário.

O FUNDO buscará ativamente, de forma direta ou indireta, parceiros desenvolvedores, incorporadores e construtores para a execução dos trabalhos necessários a maturação dos investimentos nas Companhias Alvo, podendo estes parceiros serem prestadores de serviço e preferencialmente investidores das Companhias Alvo.

O FUNDO oferecerá oportunidade de co-investimento nas Companhias Alvo aos quotistas que detenham 12% (doze por cento) ou mais da totalidade das quotas emitidas pelo FUNDO, sempre que houver a necessidade de outros parceiros para a efetiva execução do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela Companhia Investida.

O FUNDO buscará efetiva influência na definição das políticas estratégicas e na gestão das Companhias Investidas, através dos seguintes mecanismos:

- a) participação no Conselho de Administração, se houver;
- b) pela detenção de ações que integrem o respectivo bloco de controle;
- c) pela celebração de acordo de acionistas; ou
- d) pela celebração de ajuste de natureza diversa ou adoção de procedimento que assegure ao FUNDO efetiva influência na definição de sua política estratégica e na sua gestão.

As Companhias Investidas, quando de capital fechado, deverão ainda adotar as seguintes boas práticas de governança corporativa:

- a) proibição de emissão de partes beneficiárias e inexistência desses títulos em circulação;
- b) estabelecimento de um mandato unificado de 1 (um) ano para todo o Conselho de Administração;
- c) disponibilização de contratos com partes relacionadas, acordos de acionistas e programas de opções de aquisição de ações ou de outros títulos ou valores mobiliários de emissão da companhia;
- d) adesão a câmara de arbitragem para resolução de conflitos societários;
- e) no caso de abertura de seu capital, obrigar-se, 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
- f) auditoria anual de suas demonstrações contábeis por auditores independentes registrados na CVM.

O FUNDO deve manter, no mínimo, 90% (noventa por cento) de seu patrimônio investido nos ativos previstos acima.

Para o fim de verificação de enquadramento, deverão ser somados aos ativos, os valores:

I – destinados ao pagamento de despesas do FUNDO desde que limitados a 5% (cinco por cento) do capital subscrito;

II – decorrentes de operações de desinvestimento:

- a) no período entre a data do efetivo recebimento dos recursos e o último dia útil do 2º (segundo) mês subsequente a tal recebimento, nos casos em que ocorra o reinvestimento dos recursos em ativos;
- b) no período entre a data do efetivo recebimento dos recursos e o último dia útil do mês subsequente a tal recebimento, nos casos em que não ocorra o reinvestimento dos recursos em ativos.

Os percentuais de enquadramento previstos neste item não precisarão ser observados até o último dia útil do 2º (segundo) mês subsequente a data do respectivo chamado de capital, de que trata o Artigo 14 adiante do Regulamento.

Caso o desenquadramento ao limite estabelecido ultrapasse o último dia útil do 2º (segundo) mês subsequente à data inicial para a integralização de quotas, o ADMINISTRADOR deve, em até 10 (dez) dias úteis contados do término do prazo para aplicação dos recursos, reenquadrar a carteira, ou devolver os valores que ultrapassem o limite estabelecido aos quotistas que tiverem integralizado a última chamada de capital, sem qualquer rendimento, na proporção por eles integralizada, sendo sempre permitido ao ADMINISTRADOR realizar amortizações, independentemente de aprovação do GESTOR, para fins de enquadramento da carteira, nos termos da Instrução CVM nº 391/2003.

O FUNDO buscará investir em uma carteira diversificada de empreendimentos imobiliários, observando os seguintes parâmetros de exposição, apurados pelo GESTOR no momento da realização de cada investimento ou aporte em Companhia Investida:

I. Limites de exposição de caixa aplicação máxima pelo FUNDO, com base no Capital Comprometido ou do Patrimônio Líquido do FUNDO, o qual for maior:

- a. Máximo de Até 20% (vinte por cento) por empreendimento imobiliário;
- b. Máximo de Até 40% (quarenta por cento) por municipalidade no território brasileiro;

II. Diretrizes de exposição máxima que o GESTOR do FUNDO buscará aplicar, com base no Capital Comprometido ou do Patrimônio Líquido do FUNDO, o qual for maior, não constituindo limites ou obrigação de investimento e sim o norte da estratégia de gestão que, para ser excepcionado, deve estar devidamente fundamentado:

- a. Até 33% (trinta e três por cento) em empreendimentos imobiliários com um mesmo co-investidor/sócio ou construtora contratada para execução da obra;
- b. Até 40% (quarenta por cento) por segmento de imobiliário, considerando-se como diferentes segmentos, exemplificativamente: residencial baixa renda, residencial médio padrão, residencial alto padrão, comercial offices, comercial corporativo, industrial, loteamento, turístico, estacionamento, centros comerciais, e shopping centers;

O GESTOR não buscará corrigir desenquadramentos passivos, oriundos dos resultados positivos ou negativos dos investimentos realizados em conformidade com a Política de Investimentos do FUNDO.

A aplicação dos recursos integralizados nas Companhias Alvo deverá ocorrer até o último dia útil do 2º (segundo) mês subsequente a data do respectivo chamado de capital realizado pelo ADMINISTRADOR. Não concretizado o investimento no referido prazo, a Assembléia Geral de Quotistas deverá manifestar-se sobre a situação e as condições de eventual devolução das quantias aos quotistas ou, ainda, o pedido de prorrogação do prazo à CVM.

Sem prejuízo do disposto anteriormente, o FUNDO pode investir nos seguintes ativos:

- a) quotas de fundos de investimento das classes Renda Fixa e Referenciado DI, inclusive aqueles administrados ou geridos pelo ADMINISTRADOR ou pelo GESTOR do FUNDO e empresas a eles ligadas, ficando vedados investimentos em fundos que tenham exposição a crédito privado, conforme classificação da ANBIMA;
- b) títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional, do Banco Central do Brasil;
- c) títulos de instituição financeira pública ou privada, limitados a bancos de primeira linha, assim considerados aqueles com classificação de baixo risco, em classificação efetuada por agência classificadora de risco em funcionamento no País.

Salvo se aprovada em Assembléia Geral de Quotistas, é vedada a aplicação de recursos do FUNDO em títulos e Valores Mobiliários da Companhia Investida nas quais participem, direta ou indiretamente:

- I o ADMINISTRADOR e Quotistas titulares de quotas representativas de, ao menos, 5% (cinco por cento) do patrimônio do FUNDO, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social votante ou total;
- II quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que:
 - a) estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira de operação de emissão ou oferta de Valores Mobiliários a serem subscritos ou adquiridos 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 de Companhia Investida, antes do primeiro investimento por parte do FUNDO.

Salvo se aprovada em Assembléia Geral de Quotistas, é igualmente vedada a realização de operações, pelo FUNDO, em que este figure como contraparte das pessoas mencionadas no inciso I deste item (página 27 deste Prospecto).

As Companhias Alvo poderão ter como acionistas pessoas do mesmo grupo econômico do GESTOR ou ADMINISTRADOR, respeitando-se, nestes casos, o disposto neste item.

Os empreendimentos imobiliários investidos pelas Companhias Investidas poderão envolver a prestação de serviços e/ou a participação como co-investidores de sociedades ou pessoas do mesmo grupo econômico do GESTOR ou ADMINISTRADOR. Nestes e quaisquer outros casos de potencial conflito de interesse a situação será submetida à apreciação do Conselho de Supervisão e a decisão deste será levada ao conhecimento dos quotistas.

Amortização de Quotas e Distribuição de Dividendos Recebidos pelo FUNDO

Não haverá resgate de quotas, a não ser pelo término do prazo de duração ou pela liquidação do FUNDO. Mediante decisão do GESTOR, o ADMINISTRADOR poderá proceder a amortização das quotas do FUNDO, desde que respeitado o período de carência de 1 (um) ano contado da data de início do FUNDO. A amortização será feita mediante rateio das quantias a serem distribuídas pelo número de quotas integralizadas existentes.

Em qualquer hipótese de amortização esta se dará após o abatimento de todas as taxas, encargos, comissões e despesas ordinárias do FUNDO tratadas neste Prospecto e no Regulamento do FUNDO.

Os dividendos distribuídos pela Companhia Investida devem ser pagos diretamente aos quotistas. Os demais direitos oriundos dos ativos do FUNDO serão incorporados ao patrimônio do FUNDO.

Liquidação do FUNDO

O FUNDO entrará em liquidação ao final de seu prazo de duração, conforme prorrogado (se for o caso), ou por deliberação da Assembléia Geral de Quotistas.

No caso de liquidação do FUNDO, o ADMINISTRADOR promoverá a divisão do patrimônio do FUNDO entre os quotistas, deduzidas a Taxa de Administração e quaisquer outras despesas do FUNDO, na proporção de suas respectivas quotas, no prazo máximo de 30 (trinta dias), devendo a Assembléia Geral de Quotistas que deliberar a liquidação manifestar-se a respeito de eventual pagamento em ativos aos quotistas ou a alienação destes ativos em condições especiais. Na ocorrência do pagamento na liquidação do Fundo com ativos, este deverá ocorrer fora do âmbito da CETIP.

Demonstrações Financeiras, Patrimônio e Informações

O FUNDO terá escrituração contábil própria, devendo as aplicações, as contas e as demonstrações contábeis do FUNDO ser segregadas das do ADMINISTRADOR, bem como do custodiante e do depositário eventualmente contratados pelo FUNDO.

O patrimônio líquido do FUNDO corresponderá à soma algébrica de seu disponível com o valor da carteira de investimentos, mais os valores a receber, menos as suas exigibilidades.

Os ativos e passivos do FUNDO, incluindo a sua carteira de investimentos, terão seus valores apurados de acordo com os critérios indicados na tabela de metodologia de precificação do FUNDO a seguir, observando-se o disposto sobre o valor das quotas do FUNDO para novas emissões, conforme Capítulo V:

Ativo	Fontes
Títulos Públicos	Os títulos são apreçados pelos preços unitários de títulos públicos divulgados pelo Mercado Secundário da ANDIMA.
Títulos Privados	A nossa metodologia de precificação de ativos privados obedece necessariamente a seguinte ordem de prioridade: a) Caso o ativo possua taxa divulgada pela ANDIMA, utilizamos essas taxas para calcular o PU de mercado; b) Caso o ativo não tenha taxa divulgada pela ANDIMA, o PU de mercado é dado pela mediana de preços fornecidos por um pool de players com forte participação no mercado (PIC); c) Quando os dados em questão não forem de qualidade/quantidade mínima para o cálculo do PIC, o valor do título é apurado usando a metodologia de precificação cruzada. Caso não haja dados para a precificação cruzada ou o fluxo de amortização do papel não seja pré-definido precificamos o ativo na curva de aquisição,
Ações	São utilizadas as cotações referentes ao preço de fechamento do dia negociadas na BM&FBOVESPA, obtidas por um arquivo enviado por ela mesma. As ações sem cotação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado serão avaliadas pelo custo de aquisição. Serão admitidas como alternativas de avaliação: (a) quando possuírem como único ativo ações em investimento direto cotada em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, o último balanço auditado da companhia investida, que será usado para atualizar os ativos circulantes e passivos da companhia avaliada e o investimento direto será atualizado pela última cotação de fechamento disponível na bolsa de valores, proporcionalmente à participação indireta nessa companhia; ou (b) contratação de empresa independente especializada e aprovada pelo ADMINISTRADOR, nos termos da Instrução CVM n.º 438, de 12 de julho de 2006, para determinação do valor econômico, devendo tais ativos passarem a ser contabilizados pelo seu valor econômico.

O exercício social do FUNDO encerra-se no último dia de fevereiro de cada ano.

O ADMINISTRADOR deverá enviar à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e aos quotistas, as seguintes informações:

- I trimestralmente, no prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento do trimestre civil a que se referirem, as seguintes informações:
 - a) o valor do Patrimônio Líquido do FUNDO; e
 - b) o número de Quotas emitidas;

- II semestralmente, no prazo de 60 (sessenta) dias após o encerramento desse período, as seguintes informações:
- a) composição da carteira, discriminando quantidade e espécie dos títulos e Valores Mobiliários que a integram;
 - b) demonstrações contábeis do FUNDO, acompanhadas da declaração do ADMINISTRADOR exigida pela regulamentação vigente;
 - c) os encargos debitados ao FUNDO, devendo ser especificado o seu valor; e
 - d) a relação das instituições encarregadas da prestação dos serviços de custódia de títulos e Valores Mobiliários componentes da carteira.
- III anualmente, no prazo de 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social, as seguintes informações:
- a) as demonstrações contábeis do exercício, acompanhadas de parecer do auditor independente;
 - b) o valor patrimonial da quota na data do fechamento do balanço e a sua rentabilidade no período; e
 - c) os encargos debitados ao FUNDO, devendo ser especificado o seu valor e o percentual em relação ao patrimônio líquido médio anual do FUNDO.

O ADMINISTRADOR se compromete, ainda, a disponibilizar aos quotistas todas as demais informações sobre o FUNDO e/ou sua administração e a facilitar aos quotistas, ou terceiros em seu nome, devidamente constituídos por instrumento próprio, o exame de quaisquer documentos relativos ao FUNDO e à sua administração, mediante solicitação prévia com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, observadas as disposições do Regulamento do FUNDO e da regulamentação aplicável.

Diferenciais do FUNDO na visão do GESTOR

No entendimento do GESTOR, o FUNDO tem os seguintes diferenciais em comparação a produtos similares oferecidos no mercado brasileiro:

- Excelência na gestão de investimentos
 - Experiência comprovada na gestão de ativos imobiliários.
 - Experiência do Gestor João Paulo Rossi e da equipe de Real Estate, todos oriundos do setor imobiliário.
 - Experiência comprovada na avaliação de ativos com ineficiência de precificação, conforme as estratégias empregadas no fundos Event-driven e de Crédito privado geridos pelo Grupo Polo Capital.
- Diversificação
 - Flexibilidade para investir em diversos segmentos imobiliários.
 - Conhecimento do mercado nacional possibilitando diversificação por projeto, por geografia, por segmento/produto, por parceiro.

- Seleção de parcerias
 - Ampla rede de relacionamento do Grupo Polo Capital e do GESTOR, tanto com incorporadores como com proprietários de terrenos, oriunda da experiência da equipe e do histórico de atuação da Polo Capital.
 - Experiência da Polo Capital na área de crédito privado, capacitando o Grupo Polo Capital a avaliar o risco de crédito dos parceiros potenciais em cada projeto do FUNDO.
- Seleção dos projetos
 - Foco em nichos de mercado pouco explorados, onde há menos competição por ativos e menor leque de fontes de financiamento.
 - Equipe de gestão proveniente da área imobiliária com capacidade diferenciada de avaliar riscos de produto e de mercado.
 - Critérios rígidos de elegibilidade dos projetos através de análise de viabilidade, due diligence imobiliária e jurídica e aprovação em Comitê.

VII. ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

A administração do FUNDO será exercida pela BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Av. Presidente Wilson, nº 231, 11º andar, 13º e 17º andares (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 02.201.501/0001-61, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 4.620, expedido em 19 de dezembro de 1997, que realizará também os serviços de distribuição de quotas, controladoria e tesouraria do FUNDO.

São obrigações do ADMINISTRADOR, sem prejuízo das demais atribuições legais que lhe competem:

- I manter por 5 (cinco) anos após o encerramento do FUNDO, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - a) o registro dos quotistas e de transferência de quotas;
 - b) o livro de atas das assembléias gerais de quotistas;
 - c) o livro de presença de quotistas;
 - d) o arquivo dos pareceres do auditor independente;
 - e) os registros e demonstrações contábeis referentes às operações realizadas pelo FUNDO e seu patrimônio; e
 - f) a documentação relativa às operações do FUNDO.
- II receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao FUNDO;
- III custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do FUNDO;
- IV pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão de atrasos no cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM nº 391/2003;

- V 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 391/2003 e do Regulamento;
- VI fornecer aos quotistas que, isolada ou conjuntamente, sendo detentores de pelo menos 10% (dez por cento) das quotas emitidas, 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;
- VII se houver, fornecer aos quotistas que, isolada ou conjuntamente, sendo detentores de pelo menos 10% (dez por cento) das quotas emitidas, 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;
- VIII no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso I acima até o término de tal inquérito;
- IX exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, todos os direitos inerentes ao patrimônio e às atividades do FUNDO;
- X transferir ao FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de administrador do FUNDO;
- XI manter os títulos e valores mobiliários fungíveis integrantes da carteira do FUNDO custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;
- XII elaborar e divulgar as demonstrações financeiras e demais informações previstas no Capítulo VIII da Instrução CVM nº 391/2003;
- XIII firmar, em nome do FUNDO, acordos de acionistas das sociedades de que o FUNDO participe, podendo delegar esta atribuição ao GESTOR, caso a caso, mediante outorga por instrumento próprio;
- XIV cumprir as deliberações da Assembléia Geral de Quotistas; e
- XV cumprir e fazer cumprir todas as disposições do Regulamento.

Sempre que forem requeridas informações na forma prevista nos incisos VI e VII deste item (página 31 deste Prospecto), o ADMINISTRADOR poderá 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 empresas nas quais o FUNDO tenha investido, ficando, nesta hipótese, impedidos de votar os quotistas que requereram a informação.

A gestão da carteira do FUNDO compete à POLO CAPITAL REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Ataulfo de Paiva, 204, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.702.213/0001-81, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório CVM nº 11.283, expedido em 14 de setembro de 2010.

A competência para gerir a carteira do FUNDO, que engloba as atribuições de seleção, avaliação, aquisição, alienação, subscrição, conversão, permuta e exercício dos demais direitos inerentes aos ativos financeiros e às modalidades operacionais que integrem a carteira do FUNDO, cabe com exclusividade ao GESTOR, sem prejuízo das demais disposições do Regulamento do FUNDO.

O ADMINISTRADOR pode delegar os poderes de representação ao GESTOR, sem prejuízo do dever de informação ao ADMINISTRADOR, mediante instrumento próprio e caso a caso, de modo que o GESTOR possa, diretamente, comparecer e votar em assembleias gerais de sócios das Companhias Investidas, sejam elas ordinárias ou extraordinárias, e reuniões de órgãos administrativos de qualquer espécie, exercer direito de ação, negociar contrato social ou estatuto social das Companhias Investidas, conforme o caso, e eventuais alterações, assim como firmar contratos de compra e venda de valores mobiliários, acordos de acionistas das Companhias Investidas, acordos de investimento e outros instrumentos correlatos.

É vedada ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, direta ou indiretamente, a prática dos seguintes atos em nome do FUNDO:

- I receber depósito em conta corrente do ADMINISTRADOR ou do GESTOR;
- II contrair ou efetuar empréstimos;
- III prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra forma;
- IV negociar com duplicatas, notas promissórias, excetuadas aquelas de que trata a Instrução CVM nº 134/1990, ou outros títulos não autorizados pela CVM;
- V prometer rendimento predeterminado aos Quotistas;
- VI. aplicar recursos: a) no exterior; b) na aquisição de bens imóveis; e c) subscrição ou aquisição de ações de sua própria emissão.

O ADMINISTRADOR e o GESTOR poderão renunciar às suas funções, mediante aviso prévio de, no mínimo, 60 (sessenta) dias, endereçado a cada um dos quotistas e à CVM.

A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o ADMINISTRADOR e o GESTOR, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade de administrador de carteira.

Na hipótese de renúncia ou descredenciamento do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a convocar, imediatamente, para realização no prazo máximo de 10 (dez) dias, Assembleia Geral de Quotistas para eleição de substituto, sendo também facultado aos quotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das quotas emitidas a convocação da referida Assembleia Geral dos Quotistas.

No caso de renúncia do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, o renunciante deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição.

No caso de descredenciamento, a CVM poderá indicar administrador/gestor temporário até a eleição de um novo administrador/gestor

VIII. ASSEMBLEIA GERAL DE QUOTISTAS

Sem prejuízo das matérias estabelecidas na regulamentação própria e de outras matérias previstas em outros artigos do Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral de Quotistas:

- I tomar, anualmente, as contas relativas ao FUNDO e deliberar, até 30 de junho de cada ano, sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- II deliberar sobre a alteração do Regulamento do FUNDO;

- III deliberar sobre a destituição ou substituição do ADMINISTRADOR, ou GESTOR, e escolha de seu substituto;
- IV deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão ou eventual liquidação do FUNDO;
- V deliberar sobre a emissão e distribuição de novas quotas;
- VI deliberar sobre o aumento ou qualquer alteração na Taxa de Administração e Taxa de Performance
- VII deliberar sobre a alteração ou prorrogação do prazo de duração, do período de Investimento e do Período de Desinvestimento do FUNDO;
- VIII deliberar sobre a alteração do quorum de instalação e do quorum de deliberação da Assembléia Geral de Quotistas;
- IX deliberar sobre a instalação, composição, organização e funcionamento de Comitês;
- X deliberar, quando for o caso, sobre requerimento de informações por Quotistas, observado o disposto no parágrafo único do Artigo 14 da Instrução CVM nº 391/2004;
- XI deliberar sobre a integralização de quotas do FUNDO com ativos, nos termos do Artigo 14, alínea “b” do Regulamento do FUNDO, sendo certo que os referidos ativos deverão ter seu valor de mercado apurado em laudo de avaliação aprovado pelo ADMINISTRADOR;
- XII eleição de até 05 (cinco) dos membros do Conselho de Supervisão;
- XIII estabelecer remuneração ao membro independente do Conselho de Supervisão (ou empresa prestadora de serviços de consultoria da qual o membro independente seja sócio);
- XIV aprovar a alteração da classificação do FUNDO a que se refere o Artigo 23, parágrafo segundo do Regulamento.

O Regulamento do FUNDO poderá ser alterado pelo ADMINISTRADOR, independentemente da deliberação da assembléia geral de quotistas ou de consulta aos quotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a expressas exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos quotistas.

A Assembléia Geral de Quotistas deve ocorrer ao menos uma vez ao ano, ou sempre que se entender necessária, e pode ser convocada a qualquer tempo pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR ou por quotistas representando no mínimo 5% (cinco por cento) do total das quotas emitidas pelo FUNDO.

A convocação da Assembléia Geral de Quotistas far-se-á por meio de correspondência encaminhada a cada quotista, admitida a utilização de fac-símile ou correio eletrônico ou por publicação em periódico de grande circulação (Diário Mercantil), ficando os quotistas responsáveis pela atualização de seus dados cadastrais. Da convocação constará, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembléia Geral de Quotistas, bem como a respectiva ordem do dia.

As convocações da Assembléia Geral de Quotistas deverão ser feitas com pelo menos 15 (quinze) dias corridos de antecedência da data prevista para a sua realização.

A Assembléia Geral de Quotistas será instalada com a presença de qualquer número de quotistas e será realizada na sede do ADMINISTRADOR, salvo em regime de exceção em outra localidade definida na própria convocação.

Independentemente de convocação, será considerada regular a Assembléia Geral de Quotistas a que comparecerem todos os quotistas.

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

Nas deliberações das Assembléias Gerais de Quotistas, a cada quota emitida será atribuído o direito a um voto.

Todas as deliberações das Assembléias Gerais de Quotistas serão tomadas pela maioria dos votos dos quotistas presentes, nos termos do Regulamento do FUNDO ou da regulamentação aplicável, salvo as matérias referidas nos incisos II, III, IV, V, VI, VII, VIII e IX deste item (páginas 32 e 33 deste Prospecto) que somente podem ser emitidas por votos que representem 50% (cinquenta por cento) das quotas emitidas mais 1 (uma) quota do FUNDO.

Os quotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo ADMINISTRADOR antes da Assembléia Geral de Quotistas, observado o disposto no Regulamento.

IX. COMITÊ DE INVESTIMENTOS

O FUNDO contará com um Comitê de Investimentos, que será formado por no mínimo 03 (três) e no máximo 5 (cinco) membros, incluindo o Presidente, todos indicados pelo GESTOR.

Os membros do Comitê deste FUNDO que compuserem o quadro de comitês ou órgão de assessoramento de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em companhias do setor imobiliário somente poderão ingressar no Comitê deste FUNDO mediante carta que ateste ausência de conflito de interesses na data de ingresso e declaração que abdicarão de seus respectivos votos em situações futuras que envolvam conflitos de interesse. Ficam ressalvados os casos de fundos de investimentos em participações ou fundos imobiliários anteriores a este, que tenham sua carteira gerida pelo GESTOR, para os quais o Capital Comprometido já tenha sido destinado em 70% (setenta por cento) para projetos de Companhias Alvo ou Investidas já selecionadas. Nos casos aqui abordados, os quotistas serão informados desta situação quando da indicação do membro do Comitê.

O Comitê de Investimentos terá competência para:

- a) aprovar toda e qualquer proposta de investimento ou desinvestimento nas Companhias Alvo ou Investidas que tenha sido submetida pelo GESTOR;
- b) aprovar a realização dos chamados de capital pelo ADMINISTRADOR, exceto no caso específico do parágrafo segundo do Artigo 14 do Regulamento em que os chamados já estão previamente autorizados;
- c) aprovar o valor atribuído aos ativos que eventualmente venham a ser utilizados para fins de integralização em bens de quotas do FUNDO.

Os membros do Comitê de Investimentos, indicados pelo GESTOR, terão mandato pelo prazo de duração do FUNDO, ou até sua substituição, devendo permanecer no cargo até a nomeação de seu substituto em caso de renúncia.

As reuniões do Comitê de Investimentos ocorrem ordinariamente uma vez ao ano e extraordinariamente sempre que convocada por qualquer dos seus membros, pelo GESTOR ou pelo ADMINISTRADOR, com a antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis, contendo, de forma sucinta, a ordem do dia, dia, hora e local, ainda que as reuniões ocorram em regra na sede do GESTOR. Ficam dispensadas as formalidades de convocação quando todos os membros do Comitê de Investimentos estiverem presentes na reunião.

O quorum de instalação será de maioria absoluta, enquanto o de deliberação será o de maioria dos presentes, independentemente da matéria. A cada membro corresponderá um voto.

A participação nas reuniões do Comitê de Investimentos poderá se dar por conferência telefônica, sendo que de todas as reuniões deverá ser formalizada ata com indicação dos presentes. As atas devem ser entregues ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis após a realização do conclave.

Os membros do Comitê de Investimentos não receberão qualquer tipo de remuneração do FUNDO pelo desempenho de seus serviços.

X. CONSELHO DE SUPERVISÃO

O FUNDO contará ainda com um Conselho de Supervisão, que será composto por até 7 (sete) membros com qualificações e competências para prevenir situações de conflito de interesses, exercendo a supervisão das atividades do Comitê de Investimentos e da gestão do FUNDO. O GESTOR indicará 1 (um) membro que será o presidente do Conselho de Supervisão. Adicionalmente, até 05 (cinco) membros serão eleitos pelos quotistas em Assembléia Geral de Quotistas, na forma descrita a seguir. Ademais, após a indicação do GESTOR de 1 (um) membro independente para o Conselho de Supervisão, a Assembléia Geral de Quotistas deve referendar sua indicação. Na referida assembléia o quotista, ou grupo de quotistas, que detenha 20% (vinte por cento) das quotas emitidas do FUNDO terá o direito de eleger um membro para o Conselho de Supervisão.

O Conselho de Supervisão reunir-se-á, no mínimo, anualmente, devendo ser convocado pelo Comitê de Investimentos ou pelo GESTOR, conforme o caso, sempre que estes deliberarem sobre matéria sujeita a ratificação. Compete ao Conselho de Supervisão a ratificação das decisões do Comitê de Investimentos, nas situações em que:

- a) qualquer membro do Comitê de Investimentos, ou qualquer membro da equipe do GESTOR, possuir interesse direto nas Companhias Investidas;
- b) qualquer membro do Comitê de Investimentos, ou qualquer membro da equipe do GESTOR, possuir interesse direto em empresa operando no país, no mesmo setor das Companhias Investidas;
- c) o GESTOR possuir interesse, diretamente ou por meio de outro veículo de investimento por este gerido, nas Companhias Investidas;
- d) haja remarcação dos preços ou reavaliação dos ativos do FUNDO após o investimento inicial e em outras situações previstas no Regulamento.

Os membros do Conselho de Supervisão, uma vez eleitos, terão mandato pelo prazo de duração FUNDO, ou até sua substituição por aquele a quem compete sua eleição, devendo permanecer no cargo até a nomeação de seu substituto em caso de renúncia.

As reuniões do Conselho de Supervisão são convocadas pelo Comitê de Investimento ou pelo GESTOR. A convocação será por escrito, direcionada a todos os membros, com a antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis, contendo, de forma sucinta, os pontos a serem apreciados na reunião, dia, hora e local, ainda que as reuniões ocorram em regra na sede do GESTOR.

A referida notificação por escrito será dispensada quando todos os membros do Conselho de Supervisão estiverem presentes na reunião.

O quorum de instalação será de maioria absoluta, enquanto o de deliberação será o de maioria dos presentes, independentemente da matéria. A cada membro corresponderá um voto.

A participação nas reuniões do Conselho de Supervisão poderá se dar por conferência telefônica, sendo que de todas as reuniões deverá ser formalizada ata com indicação dos presentes. As atas devem ser entregues ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis após a realização do conclave.

Os membros do Conselho de Supervisão não receberão qualquer tipo de remuneração do FUNDO pelo desempenho de suas atribuições, exceto o membro independente, se aprovado pela Assembléia Geral.

Enquanto não for instituído o Conselho de Supervisão pelos quotistas, em Assembléia Geral, as suas atribuições ficarão a cargo do Comitê de Investimentos.

XI. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

O FUNDO e seus quotistas estão sujeitos às seguintes regras de tributação:

I FUNDO:

IOF/Títulos

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

Imposto de Renda

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

II Quotistas do FUNDO:

IOF/Títulos

As operações com as quotas 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 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias.

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

IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento nas quotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. A alíquota do IOF/Câmbio pode variar de 0% (zero por cento) até 25% (vinte e cinco por cento), conforme decisão do poder executivo.

Imposto de Renda

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

(i) Quotistas Residentes no Brasil

Os ganhos e rendimentos auferidos, seja na cessão/alienação, resgate ou amortização de quotas serão tributados pelo imposto de renda, à alíquota de 15% (quinze por cento). Adicionalmente, caso os ganhos decorram de operação em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do Imposto de Renda, à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

(ii) Quotistas Residentes no Exterior

Aos quotistas residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução 2.689 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”).

a) Quotistas Não Residentes em Paraíso Fiscal

Os ganhos e rendimentos auferidos nas quotas 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), a depender da forma como for conduzida a operação.

b) Quotistas Residentes em Paraíso Fiscal

Os Quotistas Qualificados Residentes em Paraíso Fiscal, não se beneficiam do tratamento descrito no item ii.a (página 37 deste prospecto), sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao Imposto de Renda aplicável aos quotistas do FUNDO residentes no Brasil.

XII. RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR E DEMAIS PARTICIPANTES DA OFERTA

ADMINISTRADOR

O ADMINISTRADOR possui, além do FUNDO, apenas 1(um) fundo de investimento, sendo este um fundo de investimento em participações, cuja carteira é gerida pelo GESTOR.

O ADMINISTRADOR possui 2460 (dois mil quatrocentos e sessenta) fundos de investimento administrados que possuem custódia de cotas realizada pelo CUSTODIANTE do FUNDO, dos quais 64 (sessenta e quatro) são fundos de investimento em participações e fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em participações.

O ADMINISTRADOR possui 1.463 (mil quatrocentos e sessenta e três) fundos de investimento administrados que possuem auditoria realizada pelo AUDITOR do FUNDO, dos quais 56 (cinquenta e seis) são fundos de investimento em participações.

Até a data deste Prospecto não existiam entre o ADMINISTRADOR e cada um dos prestadores de serviço do FUNDO relações societárias, investimentos, empréstimos ou outras relações comerciais relevantes além das acima descritas.

Até a data deste Prospecto não havia conflito de interesses entre o ADMINSTRADOR e os prestadores de serviços do FUNDO.

GESTOR

O GESTOR gere até a data deste prospecto, além do FUNDO, 1(um) fundo de investimento, sendo este um fundo de investimento em participações, que possui o mesmo administrador, custodiante e auditor do FUNDO.

Até a data deste Prospecto não existiam entre o GESTOR e cada um dos prestadores de serviço do FUNDO relações societárias, investimentos, empréstimos ou outras relações comerciais relevantes além das acima descritas.

Até a data deste Prospecto não havia conflito de interesses entre o GESTOR e os prestadores de serviços do FUNDO.

CUSTODIANTE

O CUSTODIANTE possui 2460 (dois mil quatrocentos e sessenta) fundos de investimento com custódia realizada pelo CUSTODIANTE e administração realizada pelo ADMINISTRADOR, dos quais 64 (sessenta e quatro) são fundos de investimento em participações e fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em participações.

O CUSTODIANTE possui, além do FUNDO, apenas um fundo de investimento (um) fundo de investimento, sendo este um fundo de investimento em participações, que possui o mesmo GESTOR do FUNDO.

Até a data deste Prospecto não existiam entre o CUSTODIANTE e cada um dos prestadores de serviço do FUNDO relações societárias, investimentos, empréstimos ou outras relações comerciais relevantes além das acima descritas.

Até a data deste Prospecto não havia conflito de interesses entre o CUSTODIANTE e os prestadores de serviços do FUNDO.

AUDITOR

O AUDITOR possui 1.463 (mil quatrocentos e sessenta e três) fundos de investimento administrados pelo ADMINISTRADOR do FUNDO, dos quais 56 (cinquenta e seis) são fundos de investimento em participações.

O AUDITOR possui, além do FUNDO, apenas um fundo de investimento (um) fundo de investimento, sendo este um fundo de investimento em participações, que possui o mesmo GESTOR do FUNDO.

Até a data deste Prospecto não existiam entre o AUDITOR e cada um dos prestadores de serviço do FUNDO relações societárias, investimentos, empréstimos ou outras relações comerciais relevantes além das acima descritas.

Até a data deste Prospecto não havia conflito de interesses entre o AUDITOR e os prestadores de serviços do FUNDO.

XIII. PANORAMA DO SETOR IMOBILIÁRIO

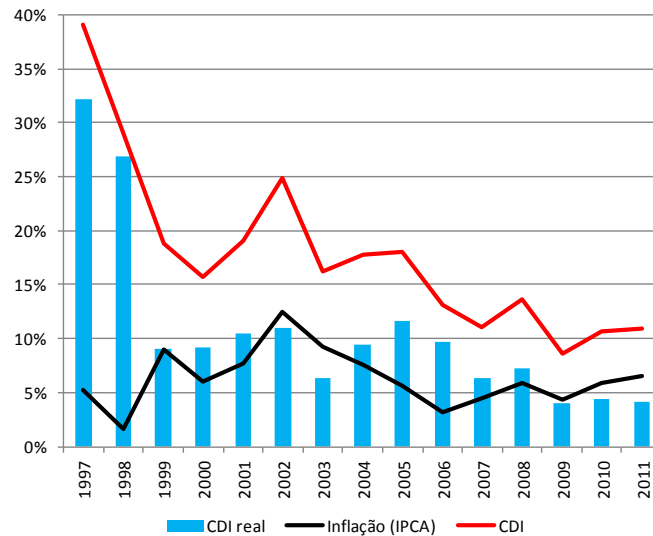
Entende-se que para uma correta avaliação do FUNDO, seus riscos e objetivos é importante ter informações a respeito do panorama do setor imobiliário e das oportunidades que se apresentam na visão do GESTOR.

O setor imobiliário brasileiro vive um momento muito positivo para a demanda. Há fatores seculares que devem suportar uma forte demanda por imóveis por vários anos.

- Estabilidade econômica, com juros reais em níveis historicamente baixos
- Renda familiar em alta e desemprego em baixa
- Grande potencial de crescimento da oferta de crédito para o setor
- Demanda contínua por imóveis no longo prazo
- Ambiente regulatório que favorece novas alternativas de funding para o setor imobiliário

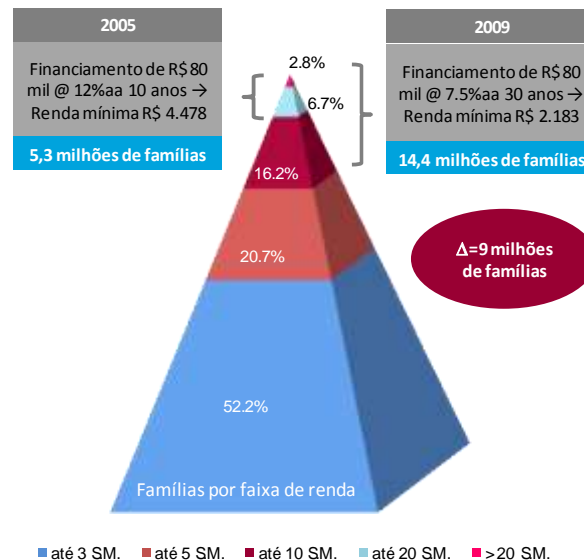
Estabilidade econômica, com juros reais em níveis historicamente baixos

O Brasil vem colhendo frutos da estabilidade econômica atingida com o Plano Real em 1994 e consolidada pelos governos que se seguiram. Com isso, os juros nominais e reais apresentaram forte movimento de queda nos últimos 15 anos, com a taxa real do CDI caindo de nível superior a 30% ao ano em 1997 para patamar próximo de 10% ao ano que prevaleceu entre 1999 e 2006 e, mais recentemente, em níveis próximos a 5% ao ano. A queda de juros motivou uma melhoria significativa das condições oferecidas em financiamentos imobiliários, tanto pela queda de taxa como pela dilatação do prazo.



Fonte: Bloomberg

O efeito das melhores condições de financiamento é bastante poderoso. Para ilustrar, considere-se a seguinte simulação para um financiamento imobiliário de R\$ 80.000,00 através do SFH. Em 2005, as condições vigentes eram taxa de TR+12% ao ano com prazo de 10 anos. Estes parâmetros de financiamento atingiam famílias com renda mínima de R\$ 4.478,00. Em 2009, os mesmos R\$ 80.000,00 poderiam ser financiados à taxa de TR+7.5% ao ano, com prazo de 30 anos, atingindo famílias com renda mínima de R\$ 2.183,00. Considerando a pirâmide de distribuição de renda familiar (fonte: IBGE/PNAD), em 2005 este financiamento atingia 5,3 milhões de famílias, em comparação a 14,4 milhões de famílias em 2009.

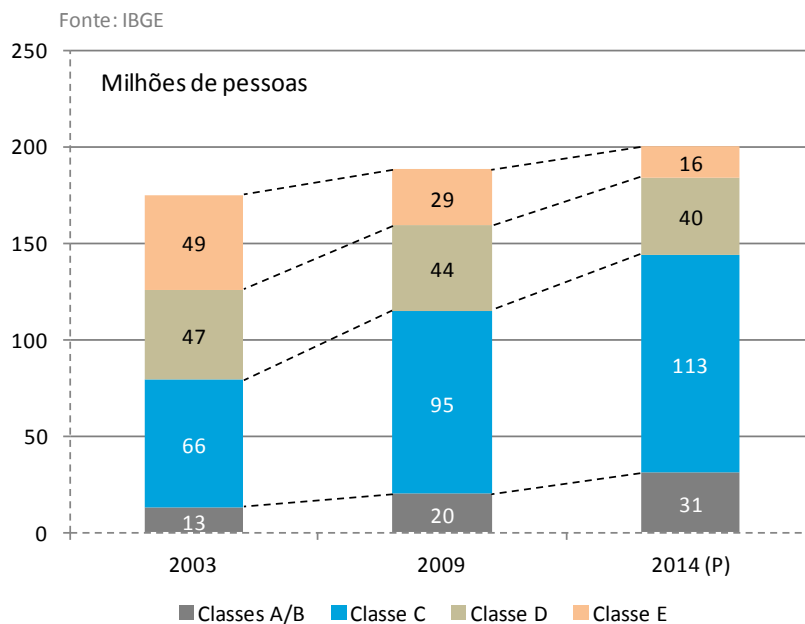
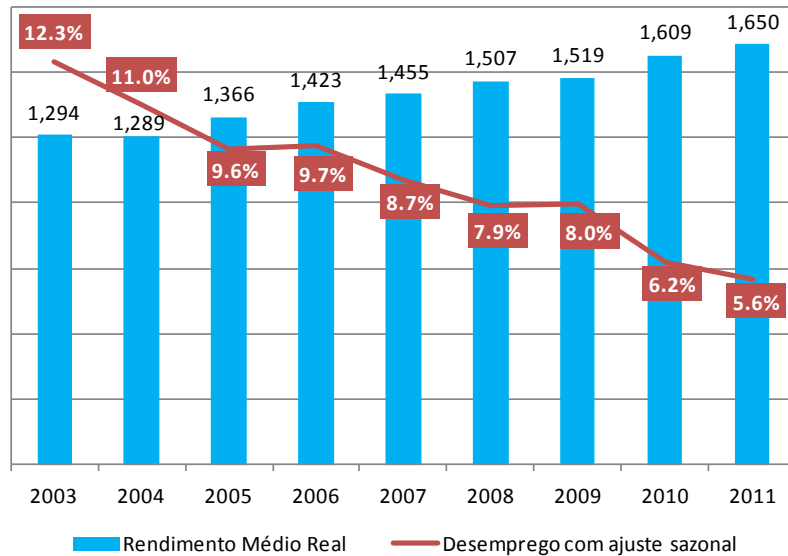


Fonte: IBGE/PNAD

Portanto, a melhoria das condições de financiamento torna possível a aquisição de imóveis por um número maior de famílias, alimentando a demanda secular por imóveis no Brasil. A inflação controlada – tendo oscilado entre 5% ao ano e 10% ao ano nos últimos 15 anos – fortalece a confiança das famílias em contrair um financiamento imobiliário de longo prazo.

Renda familiar em alta e desemprego em baixa

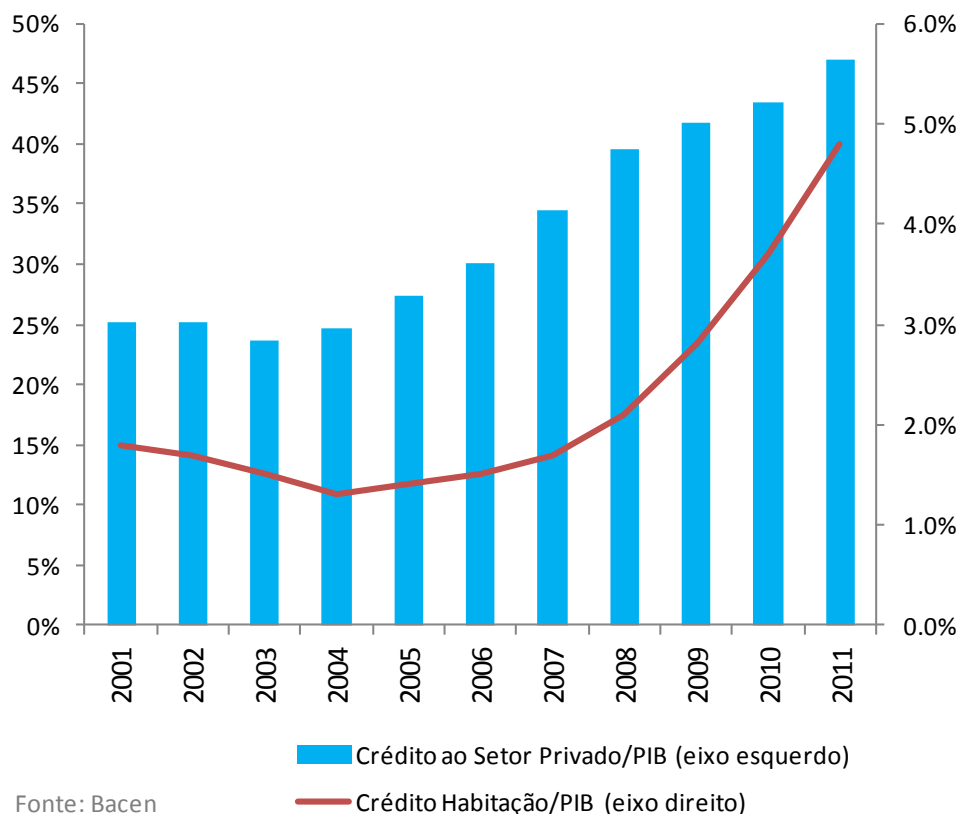
De acordo com o IBGE, entre 2005 e 2001 a renda familiar real cresceu todos os anos. Por outro lado, o desemprego caiu de 12.3% (2003) para 5.6% (2011). Estes movimentos proporcionaram uma enorme expansão da classe média no Brasil, com a Classe C passando de 66 milhões de pessoas em 2003, para 95 milhões de pessoas em 2009 e, de acordo com projeções, devendo atingir 113 milhões de pessoas em 2014 (Fonte: FGV).



A combinação de baixo desemprego (confiança em alta), crescimento da renda real e aumento de classe média, gera um contingente de indivíduos com aspiração de ter imóvel próprio. O estoque de melhorias que foi atingido no ciclo de 2003 a 2011, por si só, alimenta a demanda de longo prazo por imóveis. Além disso, como especificado acima, espera-se que este crescimento da classe média continue pujante.

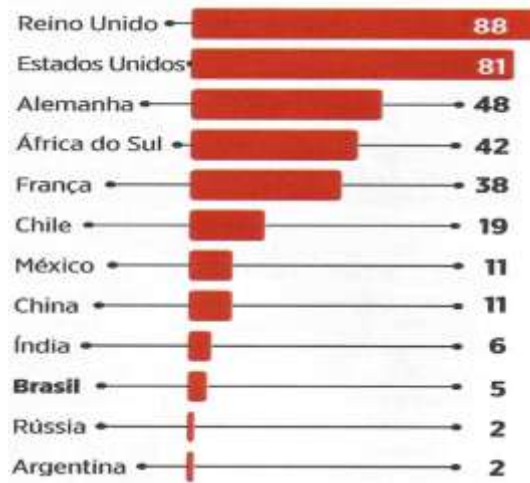
Grande potencial de crescimento da oferta de crédito para o setor

O setor de crédito privado no Brasil experimentou uma expansão considerável desde 2001-2003. Entre 2001 e 2003, o total de crédito ao setor privado situava-se próximo de 25% do PIB. A partir de 2004, houve enorme crescimento da base creditícia, atingindo-se um patamar de 47% do PIB em 2011.



Contudo, a participação do crédito imobiliário na massa creditícia ainda é muito pequena no Brasil. Embora tenha havido um crescimento de 1.5% do PIB para 4.8% do PIB entre 2003 e 2011, o Brasil ainda apresenta uma baixa penetração do crédito imobiliário. Comparando o Brasil com outras economias, é possível observar que ainda há enorme espaço para aumento da base de crédito imobiliário – em valores aproximados, o volume de crédito imobiliário em relação ao PIB é 5% no Brasil, 6% na Índia, 11% na China, 11% no México, 19% no Chile e 42% na África do Sul. Em relação a mercados desenvolvidos, a diferença é ainda mais pronunciada (Reino Unido 88%, EUA 81%, Alemanha 48%, França 38%). Algumas economias emergentes têm indicadores piores que o Brasil (Argentina 2%, Rússia 2%). (Fonte: Abecip, Exame)

CRÉDITO IMOBILIÁRIO (% DO PIB), 2011



Fonte: Abecip, Exame

Portanto, com o ciclo virtuoso da economia brasileira, há um espaço muito grande para aumento da oferta de crédito imobiliário, que tem correlação forte com a demanda por imóveis.

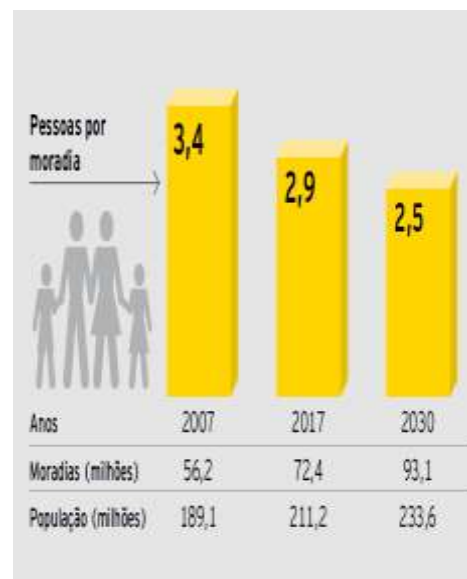
Demanda contínua por imóveis no longo prazo

Diversos fatores demográficos contribuem para uma demanda secular forte por imóveis no Brasil. De acordo com o IBGE e ONU, a população urbana no Brasil era aproximadamente 80% da população total em 2000, sendo que este índice vem crescendo década após década. Hoje, o nível é superior a 80% e espera-se que atinja 91,1% em 2030.

Além disso, o número de pessoas por moradia vem caindo no Brasil, de acordo com a FGV. Em 2007, a média era 3,4 pessoas por moradia. Espera-se que este parâmetro atinja 2,9 em 2017 e 2,5 em 2030. Isto representa um aumento do número de moradias de 56,2 milhões (2007) para 72,4 milhões (2017) e 93,1 milhões (2030).



Fonte: IBGE e ONU

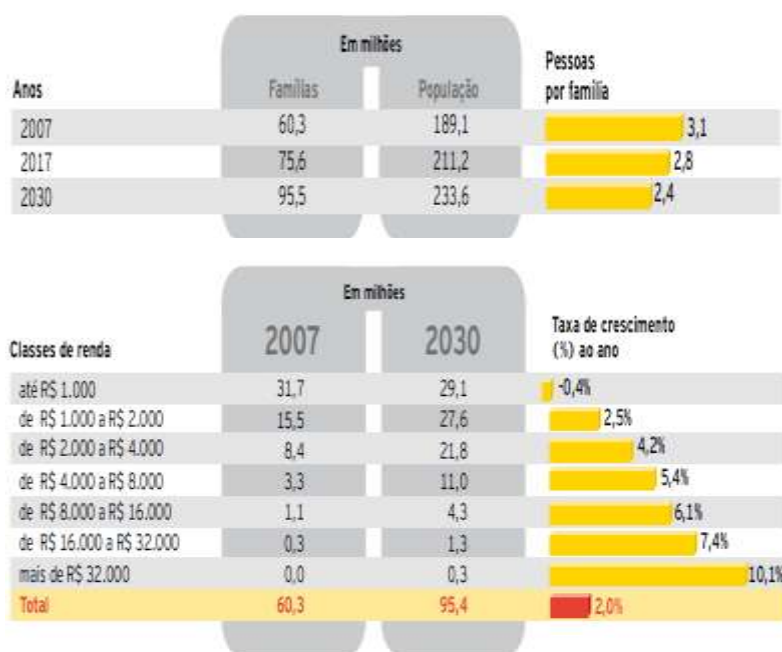


Fonte: FGV

O amadurecimento esperado da população brasileira também é um fator demográfico relevante. Entre 2007 e 2030 projetam-se crescimentos sensíveis no número de pessoas situadas nas faixas etárias acima de 30 anos. (Fontes: IBGE e ONU)



Fonte: IBGE e ONU



Fonte: IBGE e FGV

Há diversas estimativas de déficit habitacional no Brasil, com valores que vão desde 5 milhões de moradias até 10 milhões de moradias. Independente deste fator, a cada ano são necessárias entre 1,7 milhões e 1,8 milhões de novas moradias para atender os movimentos demográficos descritos acima.

Necessidade de novas moradias (em milhões de unidades)

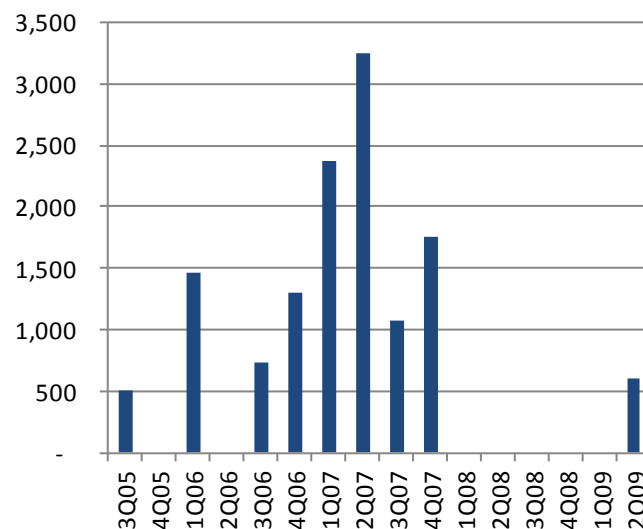
Ano	Novas famílias	Eliminar a precariedade	Reduzir a coabitação	Total
2010	1.3	0.1	0.1	1.5
2011	1.3	0.2	0.2	1.7
2012	1.3	0.2	0.2	1.7
2013	1.4	0.2	0.2	1.8
2014	1.4	0.2	0.2	1.8
2015	1.3	0.3	0.2	1.8
Total	8.0	1.3	1.0	10.2

Fonte: Construbusiness/Sercovi

Ambiente regulatório que favorece novas alternativas de funding para o setor imobiliário

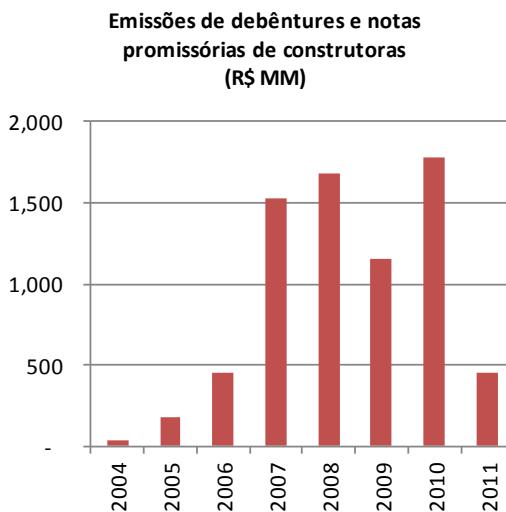
Nos anos de 2005, 2006 e 2007, as construtoras brasileiras experimentaram um “boom” de captação via ofertas primárias de ações. O volume total captado neste período superou R\$ 12 bilhões.

**Emissões primárias de ações de construtoras
(R\$ MM)**



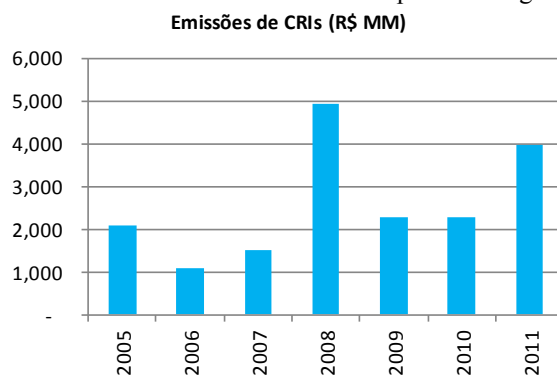
Fonte: CVM

No período 2007-2010, em função da crise de hipotecas e posterior contaminação para os mercados internacionais, a janela para captação via ações fechou e as construtoras passaram a levantar capital através de debêntures, aumentando assim o nível de endividamento do setor. O volume total de debêntures emitidas pelas construtoras listadas entre 2007 e 2010 superou R\$ 6 bilhões.

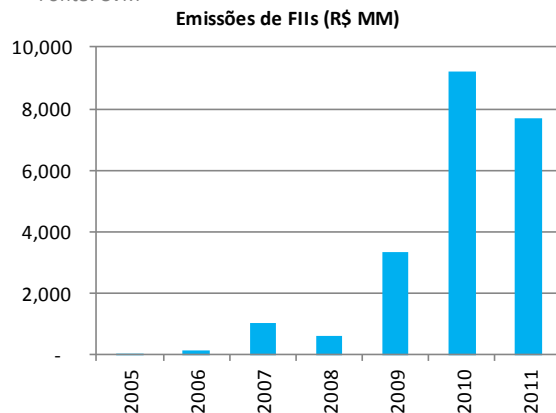


Fonte: CVM

Desde 2009, novas fontes de funding ganharam força no Brasil. Este fenômeno decorre dos incentivos fiscais oferecidos a investidores pessoas físicas, bem como da queda da taxa de juros nos títulos públicos brasileiros, levando o público investidor a buscar alternativas de investimento. Entre 2008 e 2011, a emissão de CRIs superou R\$ 13 bilhões, e a emissão de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) superou R\$ 20 bilhões. Este ciclo de captação validou CRIs e FIIs como instrumentos viáveis para funding do setor imobiliário.



Fonte: CVM



Fonte: CVM

Oportunidades de Investimento no Setor Imobiliário

Conforme descrito na seção anterior, o setor imobiliário brasileiro vive um momento secular muito positivo. Vários fatores econômicos, sociais e demográficos sustentam demanda contínua no longo prazo. Do lado da oferta de crédito imobiliário, o Brasil tem bastante espaço para ampliar a base de oferta, tanto pelas fontes tradicionais bem como por novas alternativas que ganharam força nos últimos anos, tais como CRIs e FIIs.

Portanto, o GESTOR vê uma oportunidade secular no setor imobiliário para players com flexibilidade e funding de longo prazo.

Além disso, a dinâmica do mercado imobiliário nos últimos 6 anos gerou “vazios de mercado” que se traduzem em oportunidades de nicho para investimentos. O GESTOR acredita que estes nichos, se bem explorados, podem apresentar rentabilidade superior ao setor imobiliário como um todo.

Os principais vazios de mercado identificados pelo GESTOR são:

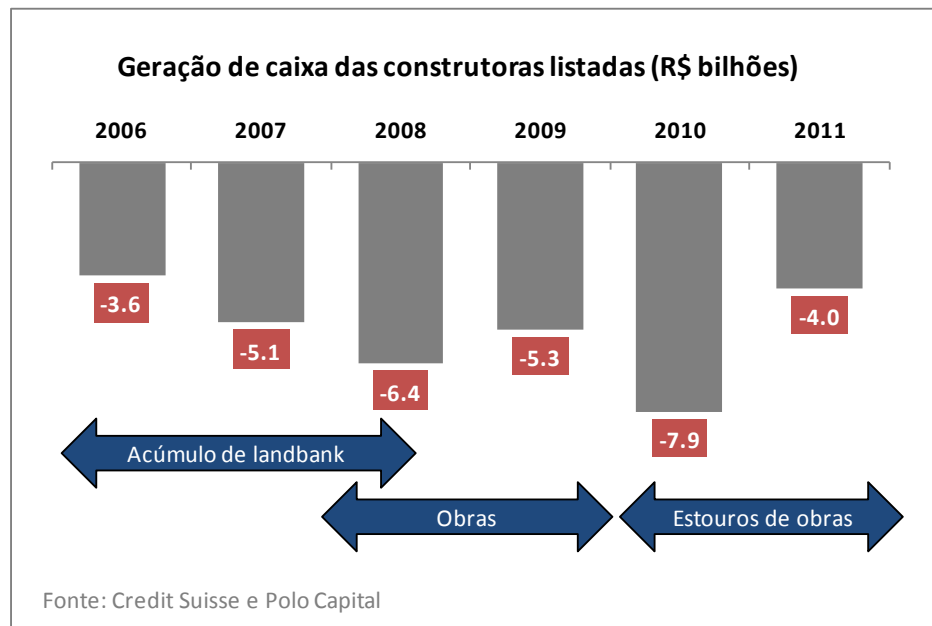
- Vazios de escala – As construtoras listadas cresceram bastante desde 2006 – o volume de lançamentos agregado saltou de R\$ 10 bilhões em 2006 para R\$ 41 bilhões em 2011 (Fonte: Exame). Estas empresas atingiram uma escala que limita seu escopo de participação a projetos grandes, de rápida maturação e que não envolvam complexidade. Não é eficiente para as grandes empresas alocar recursos em projetos que tenham VGV estimado menor que R\$ 50 MM, em alguns casos o volume mínimo é da ordem de R\$ 100 MM. Some-se a isso o fato de que o sistema de parcerias com construtoras menores, originalmente concebido como forma de participar em projetos menores, em geral não funcionou, especialmente fora do eixo Rio-São Paulo. Estas parcerias resultaram, em geral, em atrasos de obra, estouros de orçamento e prejuízos para as grandes empresas. O resultado prático é que há menor competição por negócios imobiliários de pequeno e médio portes, menor competição em alguns mercados regionais e menor competição em negócios com alguma complexidade para viabilização.

Construtoras listadas

Ano	Financiamento R\$ bilhões	Lançamentos R\$ bilhões
2006	16	10
2007	25	25
2008	40	30
2009	50	25
2010	84	40
2011	114	41

Fonte: Exame

- Vazios de execução – As construtoras listadas acumularam landbanks substanciais entre 2006 e 2008, o que lhes consumiu caixa. No período de desenvolvimento deste landbank (obras), concebido como 2008 e 2009, a geração de caixa também foi negativa uma vez que as empresas estavam investindo capital nas obras. Em 2010 e 2011, onde esperava-se que o ciclo imobiliário de vários projetos se completasse, o setor foi acometido por gargalos de mão-de-obra e materiais, acarretando em atrasos e estouros de orçamento. O resultado é que entre 2006 e 2011, as construtoras listadas exibiram fluxo de caixa negativo em todos os anos, um déficit total acumulado de R\$ 32,3 bilhões (Fonte: Credit Suisse). Algumas empresas reportaram estouros de obra significativos, conforme quadro abaixo. O resultado prático é que as grandes empresas possuem hoje um estoque de projetos problemáticos e/ou em atraso para digerir, o que é condição primordial para restabelecer o fluxo de caixa positivo. Neste processo, espera-se uma menor velocidade de lançamentos por parte das grandes empresas, resultando em menor crescimento da oferta e menor competição por terrenos e permutas.



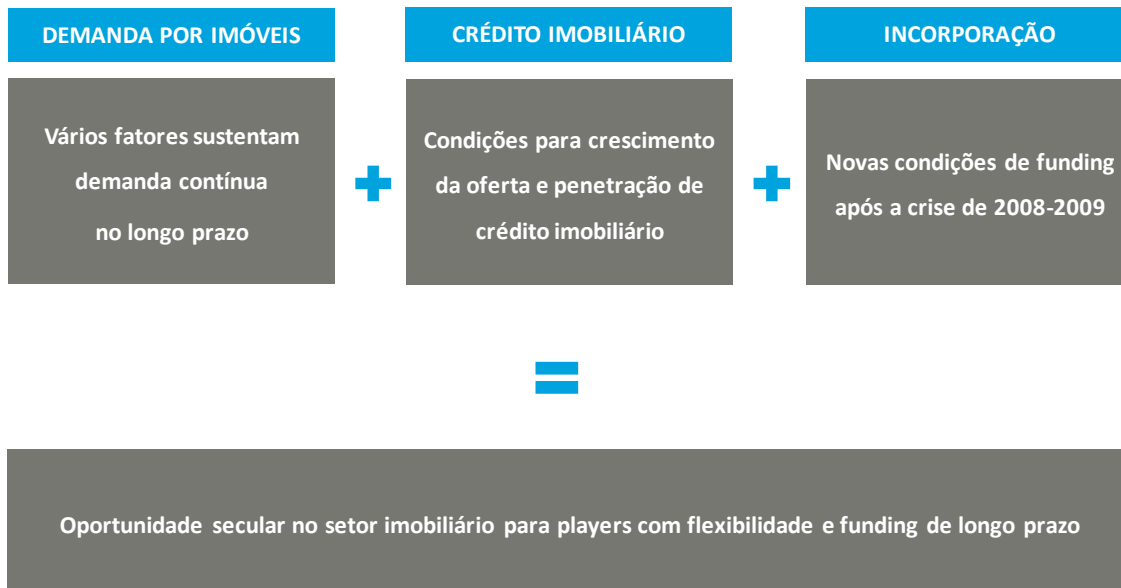
	Trimestre	Estouros de obra reportados R\$ MM	Estouros como % do book value ajustado
Cyrela	2T-4T 2010	534	8.7%
Gafisa	4T 2011	587	13.8%
Tecnisa	4T 2011	94	4.3%
Viver	4T 2011	117	9.3%
PDG	4T 2011	222	2.5%

(Fonte: BTG Pactual)

- **Vazios de Funding** – Os Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) podem ter mandatos variados. Há FIIs destinados a deter imóveis para renda de aluguel, outros FIIs destinados a deter títulos imobiliários que paguem um bom rendimento e, por fim, FIIs com mandato de desenvolvimento imobiliário. Segundo a Uqbar, em Outubro de 2011, 87,2% da capitalização de mercado dos FIIs referia-se a mandatos focados em renda; sendo outros 9,3% marcados como investimentos gerais e apenas 3,5% buscando ganhos de capital. Dessa forma, apesar de o mercado de FIIs ter recebido enorme aceitação no Brasil, ainda há pouca captação destinada a desenvolvimento imobiliário com objetivo de ganhos de capital. Em outras palavras, a despeito das condições seculares favoráveis, aparentemente há competição limitada de investidores financeiros por ativos imobiliários.

Em resumo, o GESTOR entende que o mercado imobiliário brasileiro não só constitui um setor atrativo por conta de fatores seculares de demanda, mas também apresenta nichos de oportunidade resultantes de fatores que prevaleceram desde 2006.

Resumo da Oportunidade



Tese de Investimento

Em resumo – O GESTOR considera o setor imobiliário como um setor atrativo secularmente, que adicionalmente, por conta dos vazios de mercado identificados, oferece oportunidades de nicho.

Assim, Por um lado, o mercado imobiliário brasileiro apresenta 5 características que sustentarão a demanda de longo prazo: (i) Estabilidade econômica e juros reais em níveis historicamente baixos; (ii) Renda familiar em alta e desemprego em baixa; (iii) Grande potencial de crescimento da oferta de crédito para o setor; (iv) Condições demográficas geram demanda sustentável; e (v) Ambiente regulatório que favorece novas alternativas de funding.

Por outro lado, a rápida expansão do setor gerou “vazios de mercado” e, conseqüentemente, oportunidades atraentes em determinados nichos pelo fato de que as empresas listadas, por seu tamanho, passaram a se interessar primordialmente por negócios grandes, de rápida maturação e/ou de baixa complexidade; e o aquecimento da atividade implicou em graves problemas de execução, além da dificuldade de funding para o desenvolvimento imobiliário.

ANEXOS

- Anexo I** - Declaração de Veracidade das Informações do ADMINISTRADOR e do Distribuidor Líder nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM nº 400/2003
- Anexo II** - Instrumento de Constituição registrado em 12/04/2011 sob o nº 1748169
- Anexo III** - Instrumento de Alteração registrado em 15/06/2011 sob o nº 1755339
- Anexo IV** - Segundo Instrumento de Alteração registrado em 03/08/2011 sob o nº 1760877
- Anexo V** Terceiro Instrumento de Alteração registrado em 25/05/2012 sob o nº 1793889, do qual consta o Regulamento Consolidado vigente do FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo I

Declaração de Veracidade das Informações do ADMINISTRADOR e do Distribuidor Líder
nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM nº 400/2003

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO INTERMEDIÁRIO LÍDER NOS TERMOS DO
ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/2003**

BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na cidade do Rio de Janeiro - RJ, na Av. Presidente Wilson, nº 231, 11º, 13º e 17º (parte) andares, inscrita no CNPJ sob o nº. 02.201.501/1000-61, na qualidade de administrador e de intermediário líder do **POLO REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.515.474/0001-18, neste ato representado por José Carlos Lopes Xavier de Oliveira, brasileiro, divorciado, economista, portador da Carteira de Identidade nº. 04667892-6, expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF sob o nº. 003.888.737-10 e Alberto Elias Assayag Rocha, brasileiro, engenheiro, separado, portador da carteira de identidade nº 07916188-1, expedida pelo IFP-RJ e inscrito no CPF/MF sob o nº 018.639.577-90, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro, na Rua Nascimento da Silva, nº 466/ apto: 201 – Ipanema, declara que:

As informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes e ainda, declara que as informações contidas no mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive as eventuais ou periódicas são suficientes permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta.

O Prospecto do Fundo contém informações verdadeiras, relevantes e necessárias ao conhecimento pelos investidores da oferta, dos valores mobiliários ofertados, da emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e de quaisquer outras informações relevantes, bem como foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

José Carlos Lopes Xavier de Oliveira
Diretor-Presidente

Rio de Janeiro, 08 de agosto de 2011.

Alberto Elias
Diretor

**BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS S.A**

Administrador e Intermediário Líder

Av. Presidente Wilson, 231/ 11º, 13º e 17º andares, anexo 1 - Cidade do Rio de Janeiro - RJ
CNPJ: 02.201.501/1000-61 e 13.515.474/0001-18
Outros dados: www.bnymellon.com.br e www.bnymellon.com.br
Cruzada Postal 146 - 01379-900 - São Paulo - SP



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo II

Instrumento de Constituição registrado em 12/04/2011 sob o nº 1748169

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO POLO REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES

Por este instrumento particular, **BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na Avenida Presidente Wilson, nº. 231, 11º, 13º e 17º (parte) andares, Centro, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 02.201.501/0001-61 ("Administrador"), instituição devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM ("CVM") a administrar carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº. 4.620, de 19 de dezembro de 1997, resolve:

1. Constituir o **POLO REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES** ("Fundo"), na forma da Instrução CVM nº. 391, de 16 de julho de 2003, sob a forma de condomínio fechado e com prazo determinado de duração.
2. Designar como Diretor responsável perante a CVM, pela administração do Fundo, nos termos da regulamentação pertinente, o Sr. José Carlos Lopes Xavier de Oliveira, brasileiro, divorciado, economista, portador da Carteira de Identidade nº. 04667892-6, expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF sob o nº. 003.888.737-10.
3. O Diretor ora indicado declara, neste ato, nos termos da legislação em vigor, que está ciente e assume as obrigações e responsabilidades inerentes à supervisão e acompanhamento do Fundo, especialmente a responsabilidade pela movimentação dos valores mobiliários que vierem a ser detidos pelo Fundo, sujeitando-se à aplicação das penalidades de suspensão ou inabilitação para cargos de direção em instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil.
4. Designar para a gestão da carteira deste Fundo a **POLO CAPITAL REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Ataulfo de Paiva, 204, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.702.213/0001-81.

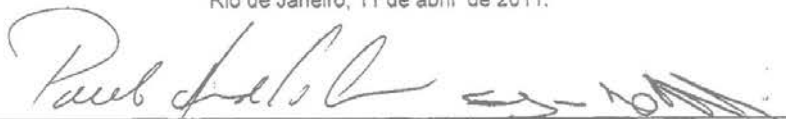
Av. Presidente Wilson, 231, 11º, 13º e 17º (parte) andares – Rio de Janeiro, RJ
SAC: sac@bnymellon.com.br ou (21) 3218-2500, (11) 3353-8310, 0800 725 3219
Quilicron: www.bnymellon.com.br ou 0800 725 3219
Caixa Postal 140, CEP 20.010-974 – Rio de Janeiro, RJ

BNY MELLON
ASSET SERVICING

BNY Mellon Serviços Financeiros

5. Designar para os serviços de serviços de custódia, tesouraria, escrituração e liquidação das quotas do Fundo o **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Cidade de Deus, s/n, inscrito no CNPJ sob o nº. 60.746.948/0001-12.
6. Designar para os serviços de auditoria independente a **KPMG AUDITORES INDEPENDENTES**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº. 33, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 57.755.217/0001-29.
7. Promulgar o Regulamento do Fundo, o qual vigorará na forma anexa ao presente instrumento, assim como o suplemento da emissão inicial de cotas parte integrante e complementar do anexo.

Rio de Janeiro, 11 de abril de 2011.



**BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS S.A.**



1. OFÍCIO DE REG. DE TÍT. E DOC.
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

APRESENTADO HOJE, PROTOCOLADO
E REGISTRADO EM CD-ROM SOB O No.

1748169

Rio de Janeiro, 12/04/2011

[] - Geraldo Calmon Costa Jr.
Matr 06/0897 - Oficial Titular
[] - Kleber Calmon Hirdes
CTPS 93043/128 - 1o. Of. Subst.
[] - Carlos de Souza
CTPS 78596/095 - 2o. Of. Subst.
[] - Bernardino Carvalho
CTPS 89896/082 - 3o. Of. Subst.

EMOLUMENTOS E TAXAS R\$ 233,94

Av. Presidente Wilson, 224/11º, 12º e 17º (parte) andares - Rio de Janeiro, RJ
SAC: sac@bnymellon.com.br ou (21) 3219-2800 / (11) 3050-8010 0800 725 3219
Quidior: www.bnymellon.com.br ou 0800 725 3219
Caixa Postal 140 CEP 20.070-974 - Rio de Janeiro, RJ



Anexo III

Instrumento de Alteração registrado em 15/06/2011 sob o nº 1755339

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BNY MELLON
ASSET SERVICING

BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS



**1º INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO
POLO REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES
CNPJ/MF nº 13.515.474/0001-18,**

Por este instrumento particular, o **BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Wilson, nº 231, 11º andar, 13º e 17º andares (parte) - Centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.201.501/0001-61 ("ADMINISTRADOR"), na qualidade de instituição administradora do **POLO REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 13.515.474/0001-18 ("FUNDO"), em razão da inexistência de qualquer quotista nesta data e CONSIDERANDO o interesse dos envolvidos na estruturação do FUNDO em rever algumas das condições constantes do regulamento, resolve:

Aprovar a nova versão do regulamento do FUNDO ("Regulamento"), nos termos do documento anexo, sendo certo que esta versão substituirá, por completo, toda e qualquer versão anterior, inclusive para fins de registro do FUNDO junto à Comissão de Valores Mobiliários.

Restando assim aprovado este instrumento de alteração do Regulamento, segue o mesmo assinado em 2 (duas) vias de igual teor e forma.

Rio de Janeiro, 15 de junho de 2011.

1º OFÍCIO DE REG. DE TÍT. E DOC.
CIDADE DO RIO DE JANEIRO
A PEDIDO DA PARTE INTERESSADA, O
PRESENTE DOCUMENTO FOI AVERBADO
A MARÉM DO REGISTRO DE Nº.

1748169

BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.



EMPLANTADOS E ARQUIVADOS
R\$ 247,79

ICJ - Gerardo Camargo Costa Jr.
Matr. 06/0897 - Oficial Titular
ICJ - Kleber Calmon Hirdes
ICJPS 83043/128 - 19.07. Subst.
ICJ - Carlos de Souza
ICJPS 78596/095 - 28.07. Subst.
ICJ - Bernardino Cavalcante
ICJPS 89896/082 - 30.07. Subst.

Rio de Janeiro, 15/06/2011

1º OFÍCIO DE REG. DE TÍT. E DOC.
CIDADE DO RIO DE JANEIRO
REPRESENTADO HOJE, PROTOCOLADO
E REGISTRADO EM 20-06-2011 sob o nº.
1755539



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo IV

Segundo Instrumento de Alteração registrado em 03/08/2011 sob o nº 1760877

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BNY MELLON
ADVISERIOS



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO
POLO REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES**

BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

S.A., sociedade com sede na Avenida Presidente Wilson, nº 231, 11º, 13º e 17º (parte) andares, Centro, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.201.501/0001-61, na qualidade de administradora do **POLO REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES** ("FUNDO"), inscrito no CNPJ sob o nº 13.515.474/0001-18, resolve, alterar o Parágrafo

Primeiro do Artigo 16 do Regulamento do FUNDO, a fim de atender a exigência da Comissão de Valores Mobiliários, realizada através do Ofício/CVM/SRE/GER2/Nº 1026/2011 no dia 19 de julho de 2011, de que a menção à dispensa automática de Prospecto, na forma constante do anexo

1. OFÍCIO DE RES. DE TIT. E DOC.
CIDA. DO RIO DE JANEIRO
A PEDIDO DA PARTE INTERESSADA, O
PRESENTE DOCUMENTO FOI AUERBADO
NA MARGEM DO REGISTRO DE No.

1755339

Rio de Janeiro, 03 de agosto de 2011.

BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
S.A.



1. OFÍCIO DE RES. DE TIT. E DOC.
CIDA. DO RIO DE JANEIRO
APRESENTADO HOJE, PROTOCOLADO
E REGISTRADO EM CD-ROM SOB O No.

1760877

Rio de Janeiro, 03/08/2011

[]- Geraldo Calmon Costa Jr.
Matr 06/0897 - Oficial Titular
[]- Kleber Calmon Hirdes
ICTPS 93043/128 - 1o.Of. Subst.
[]- Carlos de Souza
ICTPS 78596/095 - 2o.Of. Subst.
[x] Bernardino Carvalho
ICTPS 89896/082 - 3o.Of. Subst.

EMOLUMENTOS E TAXAS R\$ 245.01

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo V

Terceiro Instrumento de Alteração registrado em 25/05/2012 sob o nº 1793889, do qual consta o Regulamento Consolidado vigente do FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BNY MELLON
SERVIÇOS FINANCEIROS

1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro

3410338 - 1793889

Custas: R\$
Total 264,03



Em 18/05/2012 às 13:04:49, 13:41:44, 10:05:40, 20:05:40
Registrado e digitalizado em 25/05/2012

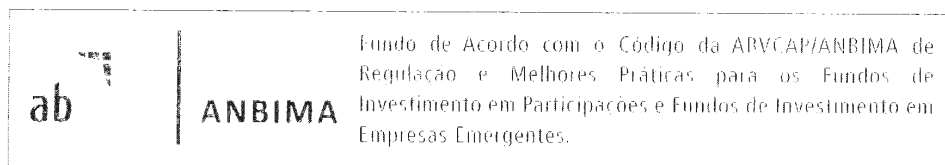
**INSTRUMENTO PARTICULAR DE 3ª ALTERAÇÃO DO
POLO REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES**

BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade com sede na Avenida Presidente Wilson, nº 231, 11º, 13º e 17º (parte) andares, Centro, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob nº 02.201.501/0001-61, na qualidade de administradora do **POLO REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES ("FUNDO")**, inscrito no CNPJ sob o nº 13.515.474/0001-18, considerando a inexistência de cotistas até a presente data, resolve, alterar o regulamento do FUNDO, na forma constante do anexo.

Rio de Janeiro, 25 de maio de 2012.

**BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**





REGULAMENTO DO POLO REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES INICIAIS

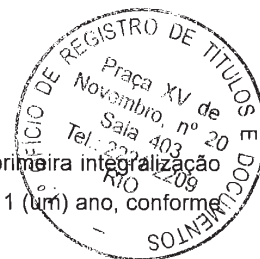
Artigo 1º – O POLO REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES ("FUNDO"), constituído sob a forma de condomínio fechado, é regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), pela Instrução CVM nº 391/2003, bem como pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Artigo 2º – O público alvo do FUNDO são investidores qualificados, assim entendidos as pessoas naturais ou jurídicas, brasileiras ou estrangeiras, que se enquadrem no conceito de investidor qualificado, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409/2004. Tais investidores devem ter como horizonte de investimento o longo prazo e estar dispostos a se expor aos riscos e retornos do setor alvo das Companhias Investidas, o mercado imobiliário.

Parágrafo Primeiro – O investimento no FUNDO é inadequado para investidores não qualificados ou que busquem retorno de seus investimentos no curto prazo ou que não tenham aptidão aos riscos do mercado imobiliário.

Parágrafo Segundo – Determinadas emissões de quotas do FUNDO podem possuir restrições adicionais, quanto ao público-alvo, em linha com a forma de distribuição das respectivas quotas, sendo que tais restrições constarão de um suplemento específico da emissão ("Suplemento da Emissão"), anexo ao presente regulamento.

Parágrafo Terceiro – O ADMINISTRADOR e o GESTOR poderão subscrever ou adquirir livremente quotas do FUNDO. Ademais, os sócios e funcionários do GESTOR ou ainda de empresas do mesmo grupo econômico, se comprometem a subscrever, no mínimo, 5% (cinco por cento) das quotas do FUNDO emitidas na oferta inicial.



Artigo 3º – O FUNDO terá prazo de duração de 6 (seis) anos, contados a partir da primeira integralização de quotas, podendo este prazo ser prorrogado por até 2 (dois) períodos sucessivos de 1 (um) ano, conforme proposta do GESTOR e deliberação em Assembléia Geral de Quotistas.

Parágrafo Único - O Período de Investimento do FUNDO se encerra após 2 (dois) anos, contados da primeira integralização de quotas, podendo ser prorrogado por até 2 (dois) períodos de 1 (um) ano, conforme proposta do GESTOR e deliberação em Assembléia Geral de Quotistas. O restante do prazo de duração será considerado o Período de Desinvestimento.

CAPÍTULO II – OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

Artigo 4º – O objetivo do FUNDO é obter ganhos de capital e outros rendimentos, por meio de investimentos de médio/longo prazo na aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição, ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de sociedades que atuem, direta ou indiretamente, no mercado imobiliário ("Companhias Alvo").

Parágrafo Primeiro – O "Mercado Imobiliário" (ou "Setor Alvo"), para o qual deve estar direcionado o objeto das Companhias Alvo, é caracterizado pela atuação, direta ou indireta, na incorporação, desenvolvimento, construção ou exploração de empreendimentos imobiliários. Tais empreendimentos podem ser destinados a uso residencial, comercial (incluindo *shopping centers*), industrial, turístico, ou outros, bem como ser compostos de um único ou vários imóveis (terrenos, com ou sem edificações ou, ainda, unidades autônomas).

Parágrafo Segundo – O FUNDO adotará, como formato estratégico de investimento, a criação ou investimento em uma Companhia Alvo para cada empreendimento imobiliário investido, utilizando-se, assim, de sociedades de propósito específico. A Companhia Alvo que vier a receber investimentos do FUNDO adquirirá a qualidade de "Companhia Investida". O FUNDO poderá ainda realizar investimentos em Companhias Alvo que funcionem como holding de investimentos em outras Companhias que por sua vez realizem investimentos no mercado imobiliário.

Parágrafo Terceiro – O FUNDO buscará ativamente, de forma direta ou indireta, parceiros desenvolvedores, incorporadores e construtores para a execução dos trabalhos necessários à maturação dos investimentos nas Companhias Alvo, podendo estes parceiros serem prestadores de serviço e preferencialmente investidores das Companhias Alvo.

Parágrafo Quarto – O FUNDO oferecerá oportunidade de co-investimento nas Companhias Alvo aos quotistas que detenham 12% (doze por cento) ou mais da totalidade das quotas emitidas pelo FUNDO, sempre que houver a necessidade de outros parceiros para a efetiva execução do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela Companhia Investida.

Parágrafo Quinto – O FUNDO buscará efetiva influência na definição das políticas estratégicas e na gestão das Companhias Investidas, através dos seguintes mecanismos:

- a) participação no Conselho de Administração, se houver;
- b) pela detenção de ações que integrem o respectivo bloco de controle;
- c) pela celebração de acordo de acionistas; ou
- d) pela celebração de ajuste de natureza diversa ou adoção de procedimento que assegure ao FUNDO efetiva influência na definição de sua política estratégica e na sua gestão.

Parágrafo Sexto – As Companhias Investidas, quando de capital fechado, deverão ainda adotar as seguintes boas práticas de governança corporativa:

- a) proibição de emissão de partes beneficiárias e inexistência desses títulos em circulação;
- b) estabelecimento de um mandato unificado de 1 (um) ano para todo o Conselho de Administração;
- c) disponibilização de contratos com partes relacionadas, acordos de acionistas e programas de opções de aquisição de ações ou de outros títulos ou valores mobiliários de emissão da companhia;
- d) adesão a câmara de arbitragem para resolução de conflitos societários;
- e) no caso de abertura de seu capital, obrigar-se, 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



- f) auditoria anual de suas demonstrações contábeis por auditores independentes registrados na CVM.

Artigo 5º - O FUNDO deve manter, no mínimo, 90% (noventa por cento) de seu patrimônio investido nos ativos previstos no artigo 4º, *caput* do presente Regulamento.

Parágrafo Primeiro – Para o fim de verificação de enquadramento previsto no *caput* deste artigo, deverão ser somados aos ativos previstos no artigo 4º, *caput* do presente Regulamento os valores:

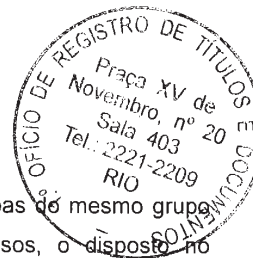
I – destinados ao pagamento de despesas do FUNDO desde que limitados a 5% (cinco por cento) do capital subscrito;

II – decorrentes de operações de desinvestimento:

- a) no período entre a data do efetivo recebimento dos recursos e o último dia útil do 2º (segundo) mês subsequente a tal recebimento, nos casos em que ocorra o reinvestimento dos recursos em ativos previstos no artigo 4º, *caput* do presente Regulamento;
- b) no período entre a data do efetivo recebimento dos recursos e o último dia útil do mês subsequente a tal recebimento, nos casos em que não ocorra o reinvestimento dos recursos em ativos previstos no artigo 4º, *caput* do presente Regulamento.

Parágrafo Segundo - Os percentuais de enquadramento previstos neste artigo não precisarão ser observados até o último dia útil do 2º (segundo) mês subsequente a data do respectivo chamado de capital, de que trata o artigo 14 adiante.

Parágrafo Terceiro – Caso o desenquadramento ao limite estabelecido neste artigo ultrapasse o último dia útil do 2º (segundo) mês subsequente à data inicial para a integralização de quotas, o ADMINISTRADOR deve, em até 10 (dez) dias úteis contados do término do prazo para aplicação dos recursos, reenquadrar a carteira, ou devolver os valores que ultrapassem o limite estabelecido aos quotistas que tiverem integralizado a última chamada de capital, sem qualquer rendimento, na proporção por eles integralizada, sendo sempre permitido ao ADMINISTRADOR realizar amortizações, independentemente de aprovação do GESTOR, para fins de enquadramento da carteira, nos termos da Instrução CVM nº 391.



Parágrafo Sétimo – As Companhias Alvo poderão ter como acionistas pessoas do mesmo grupo econômico do GESTOR ou ADMINISTRADOR, respeitando-se, nestes casos, o disposto no parágrafo segundo.

Parágrafo Oitavo – Os empreendimentos imobiliários investidos pelas Companhias Investidas poderão envolver a prestação de serviços e/ou a participação como co-investidores de sociedades ou pessoas do mesmo grupo econômico do GESTOR ou ADMINISTRADOR. Nestes e quaisquer outros casos de potencial conflito de interesse a situação será submetida à apreciação do Conselho de Supervisão e a decisão deste será levada ao conhecimento dos quotistas.

Parágrafo Nono – O FUNDO buscará investir em uma carteira diversificada de empreendimentos imobiliários, observando os seguintes parâmetros de exposição, apurados pelo GESTOR no momento da realização de cada investimento ou aporte em Companhia Investida:

- I. Limites de aplicação máxima pelo FUNDO, com base no Capital Comprometido ou do Patrimônio Líquido do FUNDO, o qual for maior:
 - a. Até 20% (vinte por cento) por empreendimento imobiliário;
 - b. Até 40% (quarenta por cento) por municipalidade no território brasileiro;
- II. Diretrizes de exposição máxima que o GESTOR do FUNDO buscará aplicar, com base no Capital Comprometido ou do Patrimônio Líquido do FUNDO, o qual for maior, não constituindo limites ou obrigação de investimento e sim o norte da estratégia de gestão e que, para ser excepcionado, deve estar devidamente fundamentado:
 - a. Até 33% (trinta e três por cento) em empreendimentos imobiliários com um mesmo co-investidor/sócio ou construtora contratada para execução da obra;
 - b. Até 40% (quarenta por cento) por segmento imobiliário, considerando-se como diferentes segmentos, exemplificativamente: residencial baixa renda, residencial médio padrão, residencial alto padrão, comercial offices, comercial corporativo, industrial, loteamento, turístico, estacionamento, centros comerciais e shopping centers;

Parágrafo Décimo - O GESTOR não buscará corrigir desenquadramentos passivos, oriundos dos resultados positivos ou negativos dos investimentos realizados em conformidade com a Política de Investimentos do FUNDO.

CAPÍTULO III – PRESTADORES DE SERVIÇOS E SUA REMUNERAÇÃO

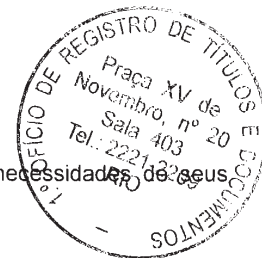
Artigo 6º – O FUNDO é administrado por BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Wilson nº 231 / 11º, 13º e 17º andares (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.201.501/0001-61, autorizada pela CVM para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 4620, de 16 de dezembro de 1997, neste instrumento designada simplesmente ADMINISTRADOR, que realizará também os serviços de distribuição de cotas, controladoria e tesouraria.

Parágrafo Primeiro – O ADMINISTRADOR é uma empresa subsidiária do The Bank of New York Mellon Corporation, constituída especificamente para a administração de fundos de investimento no Brasil, autorizada a administrar carteiras através do Ato Declaratório nº 4.620, de 19 de dezembro de 1997.

O BNY Mellon Serviços Financeiros é um dos maiores prestadores de serviços financeiros para gestores independentes e investidores institucionais, provendo serviços de administração fiduciária de fundos de investimento para mais de 70% dos gestores independentes associados à ANBID - Associação Nacional de Bancos de Investimento e uma gama de investidores institucionais, preponderantemente fundações, seguradoras e sociedades de capitalização. O BNY Mellon Serviços Financeiros combina atendimento especializado com tecnologia de ponta para prestar serviços ricos em informação e sistemas.

O The Bank of New York Mellon Corporation foi constituído em julho de 2007 a partir da fusão do The Bank of New York Company, Inc. com a Mellon Financial Corporation. A combinação dessas duas instituições financeiras tradicionais resultou em uma das maiores empresas de serviços financeiros no mundo. Juntas, as duas instituições tornaram-se uma das líderes globais em administração e gestão de ativos, comprometidas com excelência e alta performance de seus serviços.

Atualmente, o The Bank of New York Mellon Corporation é uma empresa global de serviços financeiros focada na gestão de ativos financeiros, opera em 34 países e atende a mais de 100 mercados. A nova instituição é uma das maiores em serviços financeiros para pessoas físicas e pessoas jurídicas, nos segmentos de gestão de ativos, gestão de patrimônio, administração e controladoria fiduciária de fundos de investimento. O The Bank of New York Mellon Corporation



utiliza-se de uma equipe global exclusivamente voltada para atender às necessidades de seus clientes.

Parágrafo Segundo – Os serviços de custódia, escrituração e liquidação das quotas do FUNDO serão prestados pelo BANCO BRADESCO S.A., instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Cidade de Deus, s/n, inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12.

Parágrafo Terceiro – O FUNDO contará com os serviços de auditoria independente prestados pela KPMG Auditores Independentes, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 33, inscrita no CNPJ/MF sob nº 057.755.217/0001-29.

Artigo 7º - A gestão da carteira do FUNDO compete à POLO CAPITAL REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Ataulfo de Paiva, 204, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.702.213/0001-81, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório CVM nº 11.283, expedido em 14 de setembro de 2010 ("GESTOR").

Parágrafo Primeiro - A competência para gerir a carteira do FUNDO, que engloba as atribuições de seleção, avaliação, aquisição, alienação, subscrição, conversão, permuta e exercício dos demais direitos inerentes aos ativos financeiros e às modalidades operacionais que integrem a carteira do FUNDO, cabe com exclusividade ao GESTOR, sem prejuízo das demais disposições do presente Regulamento.

Parágrafo Segundo – O GESTOR integra o grupo econômico da Polo Capital Gestão de Recursos Ltda, empresa de administração de recursos independente fundada em Dezembro de 2002 e autorizada a administrar recursos de terceiros através do Ato Declaratório CVM nº 7.162, de 19.03.03, composto ainda por outras duas empresas destinadas à gestão de recursos de terceiros ("Grupo Polo Capital"). Já o GESTOR é uma sociedade fundada em 2009 e autorizada a administrar recursos de terceiros através do Ato Declaratório CVM nº 11.283 de 14.09.2010, com foco exclusivo no segmento imobiliário. Conta com uma equipe de gestão experiente e oriunda do mercado de incorporação de imóveis, o que possibilita o entendimento e aproveitamento das oportunidades existentes em nichos de mercado pouco explorados. Atualmente, o Grupo Polo Capital gere diversos fundos de investimentos com objetivos de retornos absolutos em Reais não correlacionados a quaisquer índices. Os fundos de investimentos sob gestão do Grupo Polo Capital atuam em estratégias de renda variável, macro, crédito privado, quantitativa, e imobiliária. O total de recursos

sob gestão é superior a R\$ 2,0 bilhões. A equipe total das empresas do Grupo Polo Capital conta com mais de 40 pessoas. A principal metodologia de análise é a fundamentalista.

Parágrafo Terceiro – O perfil da equipe chave do GESTOR, dedicada à gestão da carteira do FUNDO, será composto por:

- a) João Paulo Rossi, diretor responsável, com formação superior e credenciamento de gestor de recursos de terceiros perante a Comissão de Valores Mobiliários, e 16 (dezesseis) anos de experiência na análise de oportunidades de investimentos, sendo que 09 (nove) anos em sociedades dedicadas ao mercado imobiliário;
- b) uma equipe de, no mínimo, 3 (três) integrantes, sendo ao menos dois gerentes e um analista sênior, com graduação superior e pós graduação na área imobiliária com dedicação exclusiva ao FUNDO;
- c) apoio parcial da equipe de *back-office* do GESTOR, composta por, no mínimo, 8 (oito) profissionais.

Parágrafo Quarto - O ADMINISTRADOR pode delegar os poderes de representação ao GESTOR, sem prejuízo do dever de informação ao ADMINISTRADOR, mediante instrumento próprio e caso a caso, de modo que o GESTOR possa, diretamente, comparecer e votar em assembleias gerais de sócios das Companhias Investidas, sejam elas ordinárias ou extraordinárias, e reuniões de órgãos administrativos de qualquer espécie, exercer direito de ação, negociar contrato social ou estatuto social das Companhias Investidas, conforme o caso, e eventuais alterações, assim como firmar contratos de compra e venda de valores mobiliários, acordos de acionistas das Companhias Investidas, acordos de investimento e outros instrumentos correlatos.

Parágrafo Quinto – Na hipótese de o diretor responsável João Paulo Rossi se afastar da gestão do FUNDO por um período superior a 60 (sessenta) dias corridos, ficará o GESTOR obrigado a comunicar o fato ao ADMINISTRADOR imediatamente. Ficará o ADMINISTRADOR obrigado a convocar imediatamente, Assembleia Geral de Quotistas para deliberar sobre o assunto e eventual aprovação de substituto indicado pelo GESTOR, que deverá contar com experiência compatível com a função.



Artigo 8º – São obrigações do ADMINISTRADOR, sem prejuízo das demais atribuições legais que lhe competem:

- I manter por 5 (cinco) anos após o encerramento do FUNDO, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - a) o registro dos quotistas e de transferência de quotas;
 - b) o livro de atas das assembleias gerais de quotistas;
 - c) o livro de presença de quotistas;
 - d) o arquivo dos pareceres do auditor independente;
 - e) os registros e demonstrações contábeis referentes às operações realizadas pelo FUNDO e seu patrimônio; e
 - f) a documentação relativa às operações do FUNDO.
- II receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao FUNDO;
- III custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do FUNDO;
- IV pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão de atrasos no cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM nº 391/2003;
- V 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 391/2003 e do Regulamento;
- VI fornecer aos quotistas que, isolada ou conjuntamente, sendo detentores de pelo menos 10% (dez por cento) das quotas emitidas, assim requererem, estudos e análises de investimento, elaborados pelo GESTOR, que fundamentem as decisões tomadas em Assembleia Geral de Quotistas, incluindo os registros apropriados com as justificativas das recomendações e respectivas decisões;
- VII se houver, fornecer aos quotistas que, isolada ou conjuntamente, sendo detentores de pelo menos 10% (dez por cento) das quotas emitidas, 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;

- VIII no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso I acima até o término de tal inquérito;
- IX exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, todos os direitos inerentes ao patrimônio e às atividades do FUNDO;
- X transferir ao FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de administrador do FUNDO;
- XI manter os títulos e valores mobiliários fungíveis integrantes da carteira do FUNDO custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;
- XII elaborar e divulgar as demonstrações financeiras e demais informações previstas no Capítulo VIII da Instrução CVM nº 391/2003;
- XIII firmar, em nome do FUNDO, acordos de acionistas das sociedades de que o FUNDO participe, podendo delegar esta atribuição ao GESTOR, caso a caso, mediante outorga por instrumento próprio;
- XIV cumprir as deliberações da Assembléia Geral de Quotistas; e
- XV cumprir e fazer cumprir todas as disposições do Regulamento.

Parágrafo Único - Sempre que forem requeridas informações na forma prevista nos incisos VI e VII deste artigo, o ADMINISTRADOR poderá 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 empresas nas quais o FUNDO tenha investido, ficando, nesta hipótese, impedidos de votar os quotistas que requereram a informação.

Artigo 9º – É vedada ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, direta ou indiretamente, a prática dos seguintes atos em nome do FUNDO:

BNY Mellon, BNY e BNY Mellon são marcas registradas da BNY Mellon, Inc. ou de uma de suas filiais nos Estados Unidos e em outros países. BNY Mellon, BNY e BNY Mellon são marcas registradas da BNY Mellon, Inc. ou de uma de suas filiais nos Estados Unidos e em outros países. BNY Mellon, BNY e BNY Mellon são marcas registradas da BNY Mellon, Inc. ou de uma de suas filiais nos Estados Unidos e em outros países.



- I receber depósito em conta corrente do ADMINISTRADOR ou do GESTOR;
- II contrair ou efetuar empréstimos;
- III prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra forma;
- IV negociar com duplicatas, notas promissórias, excetuadas aquelas de que trata a Instrução CVM nº 134/1990, ou outros títulos não autorizados pela CVM;
- V prometer rendimento predeterminado aos Quotistas;
- VI. aplicar recursos: a) no exterior; b) na aquisição de bens imóveis; e c) subscrição ou aquisição de ações de sua própria emissão.

Artigo 10 – O ADMINISTRADOR e o GESTOR poderão renunciar às suas funções, mediante aviso prévio de, no mínimo, 60 (sessenta) dias, endereçado a cada um dos quotistas e à CVM.

Parágrafo Primeiro – A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o ADMINISTRADOR e o GESTOR, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade de administrador de carteira.

Parágrafo Segundo – Na hipótese de renúncia ou descredenciamento do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a convocar, imediatamente, para realização no prazo máximo de 10 (dez) dias, Assembléia Geral de Quotistas para eleição de substituto, sendo também facultado aos quotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das quotas emitidas a convocação da referida Assembléia Geral dos Quotistas.

Parágrafo Terceiro – No caso de renúncia do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, o renunciante deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição.

Parágrafo Quarto – No caso de descredenciamento, a CVM poderá indicar administrador/gestor temporário até a eleição de um novo administrador/gestor.

Artigo 11 - Os prestadores de serviços de administração do FUNDO, com exceção do auditor independente e custodiante que são remunerados na forma do capítulo VIII, farão jus à "Taxa de Administração", que equivalerá a: R\$ 2.000,00 (dois mil reais mensais); ou 2% a.a. (dois por cento ao ano) sobre o capital

comprometido do FUNDO, sendo esse o valor correspondente à soma de todos os valores compromissados pelos quotistas de acordo com os boletins de subscrição ("Capital Comprometido"), o que for maior, durante o Período de Investimento. A partir do Período de Desinvestimento, a Taxa de Administração incidirá sobre o patrimônio líquido do FUNDO.

Parágrafo Primeiro – A Taxa de Administração será calculada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), sendo apropriada por dia útil, como despesa do FUNDO e paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

Parágrafo Segundo – A Taxa de Administração será compartilhada pelo ADMINISTRADOR, GESTOR e demais prestadores de serviços de administração ao FUNDO, conforme acordo entre eles.

Parágrafo Terceiro – Não há taxa de ingresso ou saída.

Parágrafo Quarto – Entende-se por dia útil, para fins deste regulamento, qualquer dia que não sábado, domingo ou feriados de âmbito nacional ou ainda dias em que, por qualquer motivo, nacionalmente não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro.

Artigo 12 – Adicionalmente, o GESTOR fará jus ao recebimento de remuneração a título de performance ("Taxa de Performance") equivalente a (i) 20% da rentabilidade do capital integralizado já deduzidas todas as taxas e despesas pagas pelo FUNDO, inclusive a Taxa de Administração, que exceder o IPCA+9% aa, ("Indexador") respeitado o disposto a seguir:

- a) até que os quotistas recebam, por meio do pagamento direto de distribuição de dividendos e/ou amortização de suas quotas, recursos e/ou títulos e valores mobiliários que correspondam a 100% (cem por cento) do valor do capital integralizado corrigido pelo Indexador, não será devida Taxa de Performance;
- b) após o retorno integral do capital integralizado corrigido pelo Indexador aos quotistas, quaisquer outros pagamentos aos quotistas resultantes do retorno de seus investimentos (seja por meio de dividendos ou amortizações) deverão observar a seguinte proporção: i) 80% (oitenta por cento) serão entregues aos Quotistas; e (b) 20% (vinte por cento) serão pagos diretamente pelo FUNDO ao GESTOR a título de Taxa de Performance, que pode, ainda, ser representada pela seguinte fórmula:

$P = \text{total da TAXA DE PERFORMANCE}$

Este Regulamento do Fundo foi aprovado pelo Conselho de Administração do Fundo em 14/05/2018, com a seguinte composição: 3 (três) membros titulares e 3 (três) membros suplentes, todos com direito a voto, e 1 (um) representante dos quotistas, eleito em Assembleia Geral Ordinária realizada em 14/05/2018.



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

VD = Valor a ser distribuído aos quotistas a título de dividendos, amortização de quotas pelo FUNDO, bruto da Taxa de Performance,

Cc = Soma de todas as integralizações de quotas feitas pelos investidores corrigidas desde as respectivas datas de recebimento pelo FUNDO a IPCA+9% a.a. até o momento de cálculo da Taxa de Performance,

VDa = Soma de todos os valores já distribuídos aos quotistas a título de dividendos, amortização de quotas do FUNDO corrigidos desde as respectivas datas de pagamento a IPCA+9% aa (Indexador) até o momento de cálculo da Taxa de Performance. Tal valor é limitado a Cc.

Parágrafo Primeiro – Na hipótese de liquidação do FUNDO, a Taxa de Performance será paga, somente se houver resultado efetivo do FUNDO, apurada nos termos do *caput* deste artigo, ao GESTOR em moeda corrente do país ou em ativos, no montante equivalente a 20% (vinte por cento) dos ativos entregues aos quotistas, na ocasião desta liquidação.

Parágrafo Segundo – No caso de destituição do GESTOR pela Assembléia Geral de Quotistas, a Taxa de Performance será paga ao prestador do serviço atual e anterior, proporcionalmente ao tempo em que ficaram responsáveis pelas atividades junto ao FUNDO.

CAPÍTULO IV – QUOTAS, PATRIMÔNIO DO FUNDO, EMIÇÃO INICIAL E EMISSÕES SUBSEQUENTES

Artigo 13 – O FUNDO será constituído por quotas que corresponderão a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa, conferindo a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

Parágrafo Primeiro – As quotas têm o seu valor determinado com base na divisão do valor do Patrimônio Líquido do FUNDO pelo número de quotas do FUNDO em circulação ao final de cada dia, observadas as normas contábeis aplicáveis ao FUNDO e as disposições do presente Regulamento.

Parágrafo Segundo – As quotas serão mantidas em contas de depósito em nome dos quotistas.

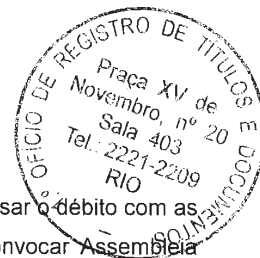
Artigo 14 – O ADMINISTRADOR, mediante orientação do Comitê de Investimentos, realizará chamadas de capital, por meio de correspondência encaminhada a cada quotista, sendo admitida a correspondência eletrônica (e-mail), para que esses integralizem suas quotas, em até 10 (dez) dias úteis contados do envio da correspondência, da seguinte forma:

- a) Mediante moeda corrente nacional, por meio de:
 - i) transferência eletrônica disponível – TED; ou
 - ii) mercado de balcão organizado, por meio do SDT - Módulo de Distribuição de Ativos, operacionalizado pela CETIP S.A. - Mercados Organizados ("CETIP").
- b) Transferência de ativos, de sua titularidade e emissão de Companhias Alvo que tenham sido analisadas pelo GESTOR. A integralização com ativos somente será admitida nos casos em que, previamente, a Assembléia Geral de Quotistas aprovar o valor que será atribuído aos ativos na integralização, suportado por laudo de avaliação elaborado por empresa especializada.

Parágrafo Primeiro – A aplicação dos recursos integralizados nas Companhias Alvo deverá ocorrer no prazo referido no artigo 5º, parágrafo segundo, do presente regulamento, a partir de cada chamada de capital realizado pelo ADMINISTRADOR. Não concretizado o investimento no referido prazo, a Assembléia Geral de Quotistas deverá manifestar-se sobre a situação e as condições de eventual devolução das quantias aos quotistas ou, ainda, o pedido de prorrogação do prazo à Comissão de Valores Mobiliários.

Parágrafo Segundo – Não obstante as chamadas de capital para integralização de quotas, dispostas no *caput* deste Artigo, deverá ser integralizado, no mínimo, o correspondente a 5% (cinco por cento) do valor do Capital Comprometido do FUNDO no ato da subscrição.

Parágrafo Terceiro - Até 10% (dez por cento) do Capital Comprometido do FUNDO poderá ser chamado pelo ADMINISTRADOR, dispensada a prévia orientação do Comitê de Investimento, desde que para cobertura de despesas ordinárias e encargos do FUNDO, inclusive Taxa de Administração. Neste caso fica, ainda, dispensado do atendimento ao prazo do parágrafo primeiro, acima.



Parágrafo Quarto - Verificada a mora do quotista, e não sendo possível compensar o débito com as amortizações dispostas no Capítulo V abaixo, o ADMINISTRADOR poderá convocar Assembleia Geral de Quotistas, para que esta delibere sobre a hipótese de promover contra o quotista inadimplente processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o Boletim de Subscrição e as notificações de chamada de capital como título executivo extrajudicial nos termos do Código de Processo Civil.

Parágrafo Quinto – Os débitos do quotista inadimplente serão atualizados monetariamente pela variação do IPCA, incidindo, ainda, uma multa mensal de 2% (dois por cento) sobre o débito corrigido monetariamente, cujo montante será revertido em favor do FUNDO, sem prejuízo do disposto no parágrafo a seguir.

Parágrafo Sexto – O quotista inadimplente será responsável por quaisquer perdas e danos que venha a causar ao FUNDO e seus quotistas ou, ainda, ao ADMINISTRADOR e o GESTOR em virtude do inadimplemento, bem como terá seus direitos políticos suspensos até que as suas obrigações tenham sido cumpridas, ou até a data de liquidação do FUNDO, o que ocorrer primeiro.

Artigo 15 – As quotas poderão ser negociadas em mercado secundário no Módulo de Fundos - SF, operacionalizado pela CETIP ou cedidas por meio de instrumento particular assinado entre cedente e cessionário e registrado em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo Primeiro – O quotista que desejar alienar suas quotas no todo ou em parte deverá respeitar os eventuais limites legais e regulamentares, considerando inclusive a forma de colocação das quotas da respectiva emissão e o direito de preferência a ser exercido pelos demais quotistas, na proporção das quotas detidas no FUNDO, conforme parágrafo segundo abaixo.

Parágrafo Segundo – No caso de transferência de quotas na forma do *caput* o cessionário deverá comunicar o ADMINISTRADOR para que este convoque Assembleia Geral de Quotistas pela qual os quotistas deverão manifestar seu direito de preferência na própria assembleia.

Parágrafo Terceiro – Sem prejuízo do disposto nos parágrafo acima, caso o quotista desejar transferir suas quotas, total ou parcialmente, durante o Período de Investimentos, deverá fazê-lo privadamente, assegurando o cumprimento dos compromissos para com o FUNDO antecipadamente à transferência ou mediante manifestação do novo quotista, por escrito, do conhecimento dos compromissos pendentes e a aceitação de cumpri-los nas datas programadas ou mediante os chamados do ADMINISTRADOR.

Artigo 16 – A emissão inicial será distribuída mediante oferta pública registrada na CVM, nos termos da Instrução CVM nº 400/2003, sendo as quotas emitidas na data do registro do Instrumento de Constituição do FUNDO em cartório de títulos e documentos.

Parágrafo Primeiro – As demais características da emissão inicial estão contempladas no Suplemento da Emissão Inicial, anexo a este regulamento.

Parágrafo Segundo – Novas emissões do FUNDO deverão contar com prévia recomendação do GESTOR e passar por deliberação da Assembleia Geral de Quotistas, que aprovará, ainda, o respectivo Suplemento da Emissão.

Parágrafo Terceiro – Nas novas emissões de quotas do FUNDO, o valor unitário da quota será fixado, no mínimo, tomando por base o valor inicial da quota na primeira emissão atualizado à taxa IPCA + 9%a.a. (nove por cento ao ano), pelo prazo contado desde a primeira emissão até a emissão correspondente. Não obstante, este parâmetro não poderá ser entendido como uma promessa de rentabilidade do FUNDO.

Parágrafo Quarto – Uma vez atingido o montante mínimo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) o FUNDO poderá iniciar suas atividades.

Parágrafo Quinto - O valor mínimo para subscrição por quotista, na emissão inicial, é de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

CAPÍTULO V – AMORTIZAÇÕES

Artigo 17 – Não haverá resgate de quotas, a não ser pelo término do prazo de duração ou pela liquidação do FUNDO. Mediante decisão do GESTOR, o ADMINISTRADOR poderá proceder a amortização das quotas do FUNDO, desde que respeitado o período de carência de 1 (um) ano contado da data de início do FUNDO. A amortização será feita mediante rateio das quantias a serem distribuídas pelo número de quotas integralizadas existentes.

Parágrafo Primeiro – Em qualquer hipótese de amortização esta se dará após o abatimento de todas as taxas, encargos, comissões e despesas ordinárias do FUNDO tratadas neste Regulamento.



Parágrafo Segundo – Os dividendos distribuídos pela Companhia Investida devem ser pagos diretamente aos quotistas.

Parágrafo Terceiro – Os demais direitos oriundos dos ativos do FUNDO serão incorporados ao patrimônio do FUNDO.

CAPÍTULO VI – ASSEMBLÉIA GERAL DE QUOTISTAS

Artigo 18 – Sem prejuízo das matérias estabelecidas na regulamentação própria e de outras matérias previstas em outros artigos deste Regulamento, compete privativamente à assembléia geral de quotistas ("Assembléia Geral de Quotistas"):

- I tomar, anualmente, as contas relativas ao FUNDO e deliberar, até 30 de junho de cada ano, sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- II deliberar sobre a alteração do Regulamento do FUNDO;
- III deliberar sobre a destituição ou substituição do ADMINISTRADOR, ou GESTOR, e escolha de seu substituto;
- IV deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão ou eventual liquidação do FUNDO;
- V deliberar sobre a emissão e distribuição de novas quotas;
- VI deliberar sobre o aumento ou qualquer alteração na Taxa de Administração e Taxa de Performance;
- VII deliberar sobre a alteração ou prorrogação do prazo de duração, do período de Investimento e do Período de Desinvestimento do FUNDO;
- VIII deliberar sobre a alteração do quorum de instalação e do quorum de deliberação da Assembléia Geral de Quotistas;
- IX deliberar sobre a instalação, composição, organização e funcionamento de Comitês;
- X deliberar, quando for o caso, sobre requerimento de informações por Quotistas, observado o disposto no parágrafo único do artigo 14 da Instrução CVM nº 391/2004;

- XI deliberar sobre a integralização de quotas do FUNDO com ativos, nos termos do artigo 14, alínea "b" acima, sendo certo que os referidos ativos deverão ter seu valor de mercado apurado em laudo de avaliação aprovado pelo ADMINISTRADOR;
- XII eleição de até 05 (cinco) dos membros do Conselho de Supervisão;
- XIII estabelecer remuneração ao membro independente do Conselho de Supervisão (ou empresa prestadora de serviços de consultoria da qual o membro independente seja sócio);
- XIV aprovar a alteração da classificação do FUNDO a que se refere o artigo 23, parágrafo segundo do presente regulamento.

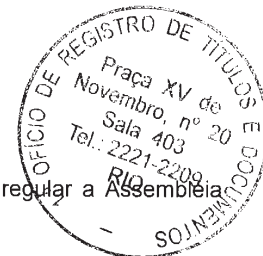
Parágrafo Único – Este Regulamento poderá ser alterado pelo ADMINISTRADOR, independentemente da deliberação da Assembléia Geral de Quotistas ou de consulta aos quotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a expressas exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos quotistas.

Artigo 19 – A Assembléia Geral de Quotistas deve ocorrer ao menos uma vez ao ano, ou sempre que se entender necessária, e pode ser convocada a qualquer tempo pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR ou por quotistas representando no mínimo 5% (cinco por cento) do total das quotas emitidas pelo FUNDO.

Parágrafo Primeiro – A convocação da Assembléia Geral de Quotistas far-se-á por meio de correspondência encaminhada a cada quotista, admitida a utilização de fac-símile ou correio eletrônico ou por publicação em periódico de grande circulação (Diário Mercantil), ficando os quotistas responsáveis pela atualização de seus dados cadastrais. Da convocação constará, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembléia Geral de Quotistas, bem como a respectiva ordem do dia.

Parágrafo Segundo – As convocações da Assembléia Geral de Quotistas deverão ser feitas com pelo menos 15 (quinze) dias corridos de antecedência da data prevista para a sua realização.

Parágrafo Terceiro - A Assembléia Geral de Quotistas será instalada com a presença de qualquer número de quotistas e será realizada na sede do ADMINISTRADOR, salvo em regime de exceção em outra localidade definida na própria convocação.



Parágrafo Quarto – Independentemente de convocação, será considerada regular a Assembleia Geral de Quotistas a que comparecerem todos os quotistas.

Artigo 20 – Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Quotistas os representantes legais dos quotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo Único – Nas deliberações das Assembleias Gerais de Quotistas, a cada quota emitida será atribuído o direito a um voto.

Artigo 21 – Todas as deliberações das Assembleias Gerais de Quotistas serão tomadas pela maioria dos votos dos quotistas presentes, nos termos deste Regulamento ou da regulamentação aplicável, salvo as matérias referidas nos incisos II, III, IV, V, VI, VII, VIII e IX do artigo 18 que somente podem ser emitidas por votos que representem 50% (cinquenta por cento) das quotas emitidas mais 1 (uma) quota do FUNDO.

Artigo 22 – Os quotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo ADMINISTRADOR antes da Assembleia Geral de Quotistas, observado o disposto neste Regulamento.

CAPÍTULO VII – COMITÊ DE INVESTIMENTO E CONSELHO DE SUPERVISÃO

Artigo 23 – O FUNDO contará com um comitê de investimentos ("Comitê de Investimentos"), que será formado por no mínimo 03 (três) e no máximo 05 (cinco) membros, incluindo o Presidente, todos indicados pelo GESTOR.

Parágrafo Primeiro – Os membros do Comitê deste FUNDO que compuserem o quadro de comitês ou órgão de assessoramento de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em companhias do setor imobiliário somente poderão ingressar no Comitê deste FUNDO mediante carta que ateste ausência de conflito de interesses na data de ingresso e declaração que abdicarão de seus respectivos votos em situações futuras que envolvam conflitos de interesse. Ficam ressalvados os casos de fundos de investimentos em participações ou fundos imobiliários anteriores a este, que tenham sua carteira gerida pelo GESTOR, para os quais o Capital Comprometido já tenha sido destinado em 70% (setenta por cento) para projetos de Companhias Alvo ou Investidas já selecionadas. Nos casos aqui abordados, os quotistas serão informados desta situação quando da indicação do membro do Comitê.

Parágrafo Segundo – Este fundo é classificado como "Tipo 2", em linha com o disposto no Capítulo XI do Código de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA para fundos de participações.



DAY MILETON CONSULTING

Artigo 24 – O Comitê de Investimentos terá competência para:

- a) aprovar toda e qualquer proposta de investimento ou desinvestimento nas Companhias Alvo ou Investidas que tenha sido submetida pelo GESTOR;
- b) aprovar a realização dos chamados de capital pelo ADMINISTRADOR, exceto no caso específico do parágrafo segundo do artigo 14 em que os chamados já estão previamente autorizados;
- c) aprovar o valor atribuído aos ativos que eventualmente venham a ser utilizados para fins de integralização em bens de quotas do FUNDO.

Parágrafo Primeiro – Os membros do Comitê de Investimentos, indicados pelo GESTOR, terão mandato pelo prazo de duração do FUNDO, ou até sua substituição, devendo permanecer no cargo até a nomeação de seu substituto em caso de renúncia.

Parágrafo Segundo – As reuniões do Comitê de Investimentos ocorrem ordinariamente uma vez ao ano e extraordinariamente sempre que convocada por qualquer dos seus membros, pelo GESTOR ou pelo ADMINISTRADOR, com a antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis, contendo, de forma sucinta, a ordem do dia, dia, hora e local, ainda que as reuniões ocorram em regra na sede do GESTOR. Ficam dispensadas as formalidades de convocação quando todos os membros do Comitê de Investimentos estiverem presentes na reunião.

Parágrafo Terceiro – O quorum de instalação será de maioria absoluta, enquanto o de deliberação será o de maioria dos presentes, independentemente da matéria. A cada membro corresponderá um voto.

Parágrafo Quarto – A participação nas reuniões do Comitê de Investimentos poderá se dar por conferência telefônica, sendo que de todas as reuniões deverá ser formalizada ata com indicação dos presentes. As atas devem ser entregues ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis após a realização do conclave.

Parágrafo Quinto – Os membros do Comitê de Investimentos não receberão qualquer tipo de remuneração do FUNDO pelo desempenho de seus serviços.



Artigo 25 – O FUNDO contará ainda com um conselho de supervisão ("Conselho de Supervisão"), que será composto por até 7 (sete) membros com qualificações e competências para prevenir situações de conflito de interesses, exercendo a supervisão das atividades do Comitê de Investimentos e da gestão do FUNDO. O GESTOR indicará 1 (um) membro que será o presidente do Conselho de Supervisão. Adicionalmente, até 05 (cinco) membros serão eleitos pelos quotistas em Assembleia Geral de Quotistas, na forma descrita a seguir. Ademais, após a indicação do GESTOR de 1 (um) membro independente para o Conselho de Supervisão, a Assembleia Geral de Quotistas deve referendar sua indicação. Na referida assembleia o quotista, ou grupo de quotistas, que detenha 20% (vinte por cento) das quotas emitidas do FUNDO terá o direito de eleger um membro para o Conselho de Supervisão.

Parágrafo Primeiro – O Conselho de Supervisão reunir-se-á, no mínimo, anualmente, devendo ser convocado pelo Comitê de Investimentos ou pelo GESTOR, conforme o caso, sempre que estes deliberarem sobre matéria sujeita a ratificação. Compete ao Conselho de Supervisão a ratificação das decisões do Comitê de Investimentos, nas situações em que:

- a) qualquer membro do Comitê de Investimentos, ou qualquer membro da equipe do GESTOR, possuir interesse direto nas Companhias Investidas;
- b) qualquer membro do Comitê de Investimentos, ou qualquer membro da equipe do GESTOR, possuir interesse direto em empresa operando no país, no mesmo setor das Companhias Investidas;
- c) o GESTOR possuir interesse, diretamente ou por meio de outro veículo de investimento por este gerido, nas Companhias Investidas;
- d) haja remarcação dos preços ou reavaliação dos ativos do FUNDO após o investimento inicial e em outras situações previstas no Regulamento.

Parágrafo Segundo – Os membros do Conselho de Supervisão, uma vez eleitos, terão mandato pelo prazo de duração FUNDO, ou até sua substituição por aquele a quem compete sua eleição, devendo permanecer no cargo até a nomeação de seu substituto em caso de renúncia.

Parágrafo Terceiro – As reuniões do Conselho de Supervisão são convocadas pelo Comitê de Investimento ou pelo GESTOR. A convocação será por escrito, direcionada a todos os membros, com a antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis, contendo, de forma sucinta, os pontos a serem

apreciados na reunião, dia, hora e local, ainda que as reuniões ocorram em regra na sede do GESTOR.

Parágrafo Quarto – A referida notificação por escrito será dispensada quando todos os membros do Conselho de Supervisão estiverem presentes na reunião.

Parágrafo Quinto – O quorum de instalação será de maioria absoluta, enquanto o de deliberação será o de maioria dos presentes, independentemente da matéria. A cada membro corresponderá um voto.

Parágrafo Sexto – A participação nas reuniões do Conselho de Supervisão poderá se dar por conferência telefônica, sendo que de todas as reuniões deverá ser formalizada ata com indicação dos presentes. As atas devem ser entregues ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis após a realização do conclave.

Parágrafo Sétimo – Os membros do Conselho de Supervisão não receberão qualquer tipo de remuneração do FUNDO pelo desempenho de suas atribuições, exceto o membro independente, se aprovado pela Assembléia Geral.

Parágrafo Oitavo – Enquanto não for instituído o Conselho de Supervisão pelos quotistas, em Assembléia Geral, as suas atribuições ficarão a cargo do Comitê de Investimentos.

CAPÍTULO VIII – ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 26 – Adicionalmente à Taxa de Administração e Performance, constituem encargos do FUNDO:

- I emolumentos e comissões pagos por operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO;
- II taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;
- III despesas com impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e periódicos, previstas nesta Instrução ou na regulamentação pertinente;
- IV despesas com correspondência do interesse do FUNDO, inclusive comunicações aos quotistas;

Este documento é propriedade do FUNDO e não pode ser reproduzido, total ou parcialmente, sem a autorização expressa do ADMINISTRADOR. O ADMINISTRADOR não se responsabiliza por danos ou prejuízos decorrentes do uso indevido deste documento.



- V honorários e despesas dos auditores encarregados da auditoria anual das demonstrações contábeis do FUNDO;
- VI honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em razão de defesa dos interesses do FUNDO, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação, imputada ao FUNDO, se for o caso;
- VII parcela de prejuízos eventuais não coberta por apólices de seguro e não decorrentes de culpa ou negligência do ADMINISTRADOR 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, desde que limitados a 1% (um por cento) sobre o valor sobre o valor do Patrimônio Líquido do FUNDO;
- X taxa de custódia de títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO; e
- XI despesas com a contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais, contábeis e de consultoria especializada, desde que limitados a 1% (um por cento) sobre o valor sobre o valor do Patrimônio Líquido do FUNDO.
- XII despesas com contratação de serviços especializados de consultoria ou assessoria para subsidiar os trabalhos dos Comitês, sem qualquer limitação, mas condicionados à prévia aprovação pelo Conselho de Supervisão, incluindo a eventual remuneração do membro independente ou da sociedade de consultoria que este integre o quadro de sócios.
- XIII despesas com escrituração de quotas, sendo que os quotistas ao aderirem ao presente regulamento ficam cientes e aprovam, expressamente, que tais despesas sejam consideradas como encargo do FUNDO, podendo ser debitadas da carteira independentemente da taxa de administração.

Parágrafo Primeiro – Quaisquer despesas não previstas nos incisos do *caput* como encargos do FUNDO correrão por conta do ADMINISTRADOR, salvo decisão contrária da Assembléia Geral de Quotistas.

Parágrafo Segundo – O ADMINISTRADOR, na qualidade de representante do FUNDO e em nome deste, pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e Performance, até o limite destas, sejam pagas diretamente pelo FUNDO aos seus prestadores de serviços.

CAPÍTULO IX – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS, PATRIMÔNIO E INFORMAÇÕES

Artigo 27 – O FUNDO terá escrituração contábil própria, devendo as aplicações, as contas e as demonstrações contábeis do FUNDO ser segregadas das do ADMINISTRADOR, bem como do custodiante e do depositário eventualmente contratados pelo FUNDO.

Parágrafo Primeiro – O patrimônio líquido do FUNDO corresponderá à soma algébrica de seu disponível com o valor da carteira de investimentos, mais os valores a receber, menos as suas exigibilidades.

Parágrafo Segundo – Os ativos e passivos do FUNDO, incluindo a sua carteira de investimentos, terão seus valores apurados de acordo com os critérios indicados no Anexo II, observando-se também o disposto no parágrafo terceiro do artigo 16.

Artigo 28 – O exercício social do FUNDO encerra-se no último dia útil de fevereiro de cada ano.

Artigo 29 – O ADMINISTRADOR deverá enviar à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e aos quotistas, as seguintes informações:

- I trimestralmente, no prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento do trimestre civil a que se referirem, as seguintes informações:
 - a) o valor do Patrimônio Líquido do FUNDO; e
 - b) o número de Quotas emitidas;
- II semestralmente, no prazo de 60 (sessenta) dias após o encerramento desse período, as seguintes informações:



- a) composição da carteira, discriminando quantidade e espécie dos títulos e Valores Mobiliários que a integram;
- b) demonstrações contábeis do FUNDO, acompanhadas da declaração do ADMINISTRADOR exigida pela regulamentação vigente;
- c) os encargos debitados ao FUNDO, devendo ser especificado o seu valor; e
- d) a relação das instituições encarregadas da prestação dos serviços de custódia de títulos e Valores Mobiliários componentes da carteira.

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

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

Parágrafo Único – O ADMINISTRADOR se compromete, ainda, a disponibilizar aos quotistas todas as demais informações sobre o FUNDO e/ou sua administração e a facilitar aos quotistas, ou terceiros em seu nome, devidamente constituídos por instrumento próprio, o exame de quaisquer documentos relativos ao FUNDO e à sua administração, mediante solicitação prévia com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, observadas as disposições deste Regulamento e da regulamentação aplicável.

CAPÍTULO X – TRIBUTAÇÃO

Artigo 30 – O FUNDO e seus quotistas estão sujeitos às seguintes regras de tributação:

I FUNDO:

IOF/Títulos

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

Imposto de Renda

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

II Quotistas do FUNDO:

IOF/Títulos

As operações com as quotas 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 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias.

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

IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento nas quotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. A alíquota do IOF/Câmbio pode variar de 0% (zero por cento) até 25% (vinte e cinco por cento), conforme decisão do poder executivo.

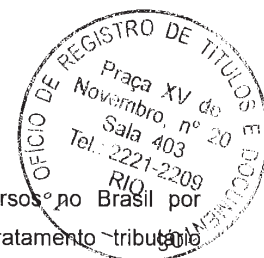
Imposto de Renda

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

Quotistas Residentes no Brasil

Os ganhos e rendimentos auferidos, seja na cessão/alienação, resgate ou amortização de quotas serão tributados pelo imposto de renda, à alíquota de 15% (quinze por cento). Adicionalmente, caso os ganhos decorram de operação 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).

Quotistas Residentes no Exterior



Aos quotistas residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução 2.689 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").

Quotistas Não Residentes em Paraíso Fiscal

Os ganhos e rendimentos auferidos nas quotas 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), a depender da forma como for conduzida a operação.

Quotistas Residentes em Paraíso Fiscal

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

CAPÍTULO XI – RISCOS

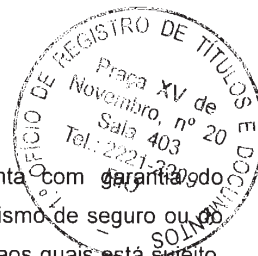
Artigo 31 – Os principais fatores de risco a serem observados quando da realização do investimento são:

- I Fatores Macroeconômicos: O FUNDO está sujeito às variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão resultar (a) em alongamento do período de amortização ou (b) Liquidação do FUNDO, o que poderá ocasionar a



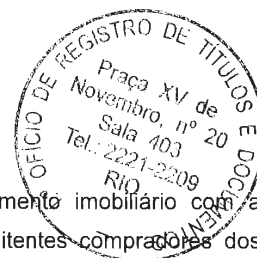
perda, pelos respectivos Quotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo FUNDO ou por qualquer pessoa, incluindo o ADMINISTRADOR e o GESTOR, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza.

- II Risco de Concentração da Carteira do FUNDO: A carteira do FUNDO poderá estar concentrada em valores mobiliários de emissão de uma ou poucas Companhias Investidas, tornando os riscos dos investimentos diretamente relacionados ao desempenho das respectivas Companhias Investidas.
- III Risco relacionado às Corretoras e Distribuidoras de Valores Mobiliários: O FUNDO poderá ainda incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários. Na hipótese de um problema de falta de capacidade e/ou disposição de pagamento de qualquer dos emissores de títulos de dívida 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.
- IV Riscos de Liquidez dos ativos do FUNDO: As aplicações do FUNDO nos Valores Mobiliários apresentam peculiaridades em relação às aplicações usuais da maioria dos fundos de investimento brasileiros, já que não existe, no Brasil, mercado secundário com liquidez garantida. Caso o FUNDO precise vender os Valores Mobiliários, poderá não haver comprador ou o preço de negociação obtido poderá ser bastante reduzido, causando perda de patrimônio do FUNDO, e, conseqüentemente, do capital, parcial ou total, investido pelos Quotistas.
- V Risco de Liquidez Reduzida das Quotas: O volume inicial de aplicações no FUNDO e a inexistência de tradição no mercado de capitais brasileiro de negociações envolvendo quotas de fundos fechados fazem prever que as Quotas do FUNDO não apresentarão liquidez satisfatória. Tendo em vista a natureza de fundo fechado, não será permitido ao Quotista solicitar o resgate de suas Quotas a qualquer momento, mas tão somente nas hipóteses previstas neste Regulamento.
- VI Prazo para Resgate das Quotas. Ressalvada a amortização de Quotas do FUNDO, pelo fato de o FUNDO ter sido constituído sob a forma de condomínio fechado, o resgate de suas quotas somente poderá ocorrer após o término do prazo de duração do FUNDO, ocasião em que todos os quotistas deverão resgatar suas quotas, ou nas hipóteses de Liquidação, conforme previsto no Regulamento. Tal característica do FUNDO poderá limitar o interesse de outros investidores pelas quotas do FUNDO, reduzindo sua liquidez no mercado secundário.



- VII Inexistência de Garantia de Eliminação de Riscos: O FUNDO não conta com garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e conseqüentemente, os quotistas.
- VIII 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 destinados a cobertura de despesas ordinárias e outras responsabilidades do FUNDO.
- IX Riscos Relacionados ao Setor Imobiliário: O objetivo do FUNDO é realizar investimentos em companhias que atuem no Setor Alvo. Este setor está sujeito a diversos riscos, incluindo riscos oriundos da legislação ambiental, riscos de preços de mercado, da alteração das leis de zoneamento, da alteração das regras ou práticas do setor financeiro no que se aplica ao financiamento imobiliário, entre outros. O FUNDO investirá seus recursos nas Companhias Investidas que podem estar sujeitas aos impactos em seus ativos decorrentes dos seguintes riscos específicos do mercado imobiliário:
- a) Risco de Desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Imóvel de propriedade das Companhias Investidas por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público;
 - b) Risco de Sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis de propriedade das Companhias Investidas, os recursos obtidos pela cobertura de eventual seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices;
 - c) Risco de Engenharia e Construção: No desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários detidos pelas Companhias Investidas questões técnicas e ligadas à construção dos imóveis não previstas inicialmente podem acarretar em custos adicionais e/ou atraso no prazo de conclusão, reduzindo os retornos inicialmente previstos para os investimentos;

- d) **Risco de Deterioração:** O investidor deve ainda observar o potencial econômico dinâmico do imóvel. O imóvel está sujeito à desvalorização tendo em vista fatores como a deteriorização do bem decorrente do tempo, do mau uso pelo locatário ou arrendatário ou outras situações não cobertas pelo seguro contratado.
- e) **Risco de Alterações nas Leis de Zoneamento:** as leis de zoneamento, que regulam a forma da ocupação do território urbano, estão sujeitas a alterações promovidas pelo Poder Legislativo municipal. Caso sejam alteradas as normas de zoneamento em que um empreendimento das Companhias Investidas esteja em desenvolvimento ou possa vir a ser desenvolvido, o Fundo poderá ser obrigado a adequar o desenvolvimento de tal projeto às novas regras. Com isso, os rendimentos estimados poderão não ser obtidos.
- f) **Riscos Ambientais:** Ainda que os imóveis que irão compor as Companhias Investidas venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infra-estrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes. Questões ambientais podem ainda atrasar o cronograma esperado para o desenvolvimento de determinados empreendimentos imobiliários detidos pelas Companhias Investidas.
- g) **Riscos Relativos às Operações de Aquisição de Imóveis:** Os imóveis que irão compor o patrimônio das Companhias Investidas, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome das Companhias Investidas, podem ser onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, prejudicando a transmissão da propriedade dos imóveis para as Companhias Investidas.
- h) **Risco de Vacância:** A vacância de unidades imobiliárias destinadas à locação implicará na redução da receita das Companhias Investidas e conseqüentemente do FUNDO. Uma vez vaga a unidade imobiliária, referida unidade poderá ser locada por valor inferior ao anteriormente realizado. Além disso, as unidades imobiliárias poderão permanecer vagas por período indeterminado, caso inexistam interessados em sua ocupação imediata, gerando custos de manutenção, como condomínios e impostos.



- i) Risco de Desligamento da Carteira: O término do empreendimento imobiliário com a obtenção do habite-se e transferência do imóvel para os promitentes compradores dos imóveis se dá após a quitação do saldo final do comprador ou obtenção de financiamento imobiliário ou ainda assinatura de contrato de alienação fiduciária com o desenvolvedor para futura securitização. Existe o risco do comprador não obter acesso ao financiamento imobiliário ou não haver condições propícias para se executar operações de securitizações da carteira de clientes. Neste caso o fundo poderá sofrer atraso no recebimento do fluxo financeiro conforme projetado, reduzindo os retornos inicialmente previstos para os investimentos;
 - j) Risco de Inexistência de Financiamento à Obra: Na falta de um mercado ativo de crédito imobiliário destinado ao financiamento da obra por qualquer motivo, as Companhias Investidas, ou o Fundo poderão ter que responder por aportes adicionais relativos a parcela do custo total anteriormente financiado pelo sistema bancário. Com isso o fundo poderá ter exposição de caixa maior do que o esperado, prejudicando a taxa de retorno projetada inicialmente.
 - k) Risco do Incorporador Escolhido para Cada Projeto. O Fundo irá selecionar um ou vários incorporadores para executar os empreendimentos imobiliários detidos pelas Companhias Investidas, que poderá inclusive ser acionista da Companhia Investida. No caso da falta de aporte deste acionista /incorporador, conforme o cronograma de desembolso, por qualquer motivo, o Fundo poderá ter que desembolsar um volume financeiro acima do esperado, ou vir a adquirir a participação acionária detida pelo incorporador.
 - l) Risco na gestão financeira, contábil e/ou imobiliária da Companhia Investida. A gestão financeira, contábil e imobiliária das Companhias Investidas poderá ficar a cargo do Incorporador Escolhido para o Projeto. Este Incorporador poderá não fazer a gestão destes processos de forma efetiva e transparente como exigido para o bom andamento do Empreendimento objeto da Companhia Investida. Da mesma forma, o GESTOR poderá ser parcialmente ou o único responsável pela gestão das Companhias Investidas, o que não representa a mitigação deste fator de risco.
- X. Demais Riscos: O FUNDO também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do ADMINISTRADOR ou do GESTOR tais como moratória, inadimplemento de pagamentos mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política monetária.



CAPÍTULO XII – LIQUIDAÇÃO

Artigo 32 – O FUNDO entrará em liquidação ao final de seu prazo de duração, conforme prorrogado (se for o caso), ou por deliberação da Assembléia Geral de Quotistas.

Artigo 33 – No caso de liquidação do FUNDO, o ADMINISTRADOR promoverá a divisão do patrimônio do FUNDO entre os quotistas, deduzidas a Taxa de Administração e quaisquer outras despesas do FUNDO, na proporção de suas respectivas quotas, no prazo máximo de 30 (trinta dias), devendo a Assembléia Geral de Quotistas que deliberar a liquidação manifestar-se a respeito de eventual pagamento em ativos aos quotistas ou a alienação destes ativos em condições especiais. Na ocorrência do pagamento na liquidação do Fundo com ativos, este deverá ocorrer fora do âmbito da CETIP.

CAPÍTULO XIII – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 34 - Fica eleito o foro central da cidade do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir as questões ligadas ao presente Regulamento.

UNY MELLON
ASSET SERVICES



ANEXO I

Suplemento da Emissão Inicial do POLO REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES

Este Suplemento se refere a emissão inicial (1ª emissão) de Quotas do FUNDO, que é regulado por seu regulamento, do qual este Suplemento da Emissão Inicial é parte integrante, e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas:

- a) Quantidade de quotas: Mínimo de 10.000.000 (dez milhões) de quotas / Máximo de 300.000.000 (trezentos milhões) de quotas. Uma vez atingido o montante mínimo da emissão inicial, o FUNDO poderá iniciar suas atividades, podendo, ao final da oferta, serem canceladas as quotas remanescentes não subscritas.
- b) Data de deliberação da emissão: Na data de registro do Regulamento do FUNDO, juntamente com o presente suplemento, no cartório de títulos e documentos.
- c) Valor Unitário de emissão: R\$ 1,00 (um real) por quota.
- d) Preço de Integralização: As quotas da emissão inicial serão integralizadas por R\$ 1,00 (um real), a qualquer tempo, salvo em caso de inadimplemento.
- e) Valor Máximo Total da emissão: R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).
- f) Forma de Integralização: O ADMINISTRADOR, mediante orientação do Comitê de Investimentos, realizará chamadas de capital, por meio de correspondência encaminhada a cada quotista, para que esses integralizem suas quotas, em até 10 (dez) dias úteis contados do envio da correspondência, da seguinte forma:
 - a) Mediante moeda corrente nacional, por meio de:
 - i) transferência eletrônica disponível – TED; ou
 - ii) mercado de balcão organizado, por meio do SDT - Módulo de Distribuição de Ativos, operacionalizado pela CETIP S.A. - Mercado Organizados ("CETIP").

- b) Transferência de ativos, de sua titularidade e emissão de Companhias Alvo que tenham sido analisadas pelo GESTOR. A integralização com ativos somente será admitida nos casos em que, previamente, a Assembléia Geral de Quotistas aprovar o valor que será atribuído aos ativos na integralização, suportado por laudo de avaliação elaborado por empresa especializada.
- Não obstante as chamadas de capital para integralização de quotas, deverá ser integralizado, no mínimo, o correspondente a 5% (cinco por cento) do valor do Capital Comprometido do FUNDO no ato da subscrição.
- g) Prazo de Distribuição: 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da publicação do anúncio de início de distribuição, prorrogável por igual período, independentemente de autorização da CVM, pela Assembléia Geral de Quotistas, ou pelo próprio Administrador em caso de não haver ingresso de quotistas ainda, caso o volume máximo de quotas emitidas não seja atingido após o prazo inicial da distribuição.
- h) Intermediário Líder da oferta: O ADMINISTRADOR do FUNDO.
- i) Agente Autônomo Contratado pelo Intermediário Líder: ITAJUBÁ INVESTIMENTOS AGENTES AUTÔNOMOS DE INVESTIMENTOS LTDA., com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Santa Luzia, nº 651, 14º andar, Centro, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 09.087.377/0001-02.
- j) Valor Mínimo de Subscrição por Quotista: R\$ 100.000,00 (cem mil reais).
- k) Custos Totais da Distribuição, de responsabilidade do FUNDO, passíveis de reembolso ao GESTOR, desde que realizadas a menos de 01 (um) ano do reembolso:

CUSTOS	CUSTO TOTAL (EM R\$)
Assessoria Legal	R\$ 16.200,00
Comissão de Estruturação devida ao Administrador	R\$ 15.000,00
Despesas de Registro de registro em Cartório	Até R\$ 5.000,00
Despesas Registro da Oferta na CVM	R\$ 82.870,00
Total:	Até R\$ 189.870,00

ANEXO II



Ativo	Fontes
Títulos Públicos	Os títulos são apreçados pelos preços unitários de títulos públicos divulgados pelo Mercado Secundário da ANDIMA.
Títulos Privados	<p>A nossa metodologia de precificação de ativos privados obedece necessariamente a seguinte ordem de prioridade:</p> <p>a) Caso o ativo possua taxa divulgada pela ANDIMA, utilizamos essas taxas para calcular o PU de mercado;</p> <p>b) Caso o ativo não tenha taxa divulgada pela ANDIMA, o PU de mercado é dado pela mediana de preços fornecidos por um pool de players com forte participação no mercado (PIC);</p> <p>c) Quando os dados em questão não forem de qualidade/quantidade mínima para o cálculo do PIC, o valor do título é apurado usando a metodologia de precificação cruzada. Caso não haja dados para a precificação cruzada ou o fluxo de amortização do papel não seja pré-definido precificamos o ativo na curva de aquisição.</p>
Ações	<p>São utilizadas as cotações referentes ao preço de fechamento do dia negociadas na BM&FBOVESPA, obtidas por um arquivo enviado por ela mesma.</p> <p>As ações sem cotação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado serão avaliadas pelo custo de aquisição. Serão admitidas como alternativas de avaliação: (a) quando possuírem como único ativo ações em investimento direto cotada em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, o último balanço auditado da companhia investida, que será usado para atualizar os ativos circulantes e passivos da companhia avaliada e o investimento direto será atualizado pela última cotação de fechamento disponível na bolsa de valores, proporcionalmente à participação indireta nessa companhia; ou (b) contratação de empresa independente especializada e aprovada pelo ADMINISTRADOR, nos termos da Instrução CVM n.º 438, de 12 de julho de 2006, para determinação do valor econômico, devendo tais ativos passarem a ser contabilizados pelo seu valor econômico.</p>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)