



**PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS
DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO**

**JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO
HABITACIONAL**

CNPJ/MF nº 23.876.086/0001-16

ADMINISTRADO POR
PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

CNPJ/MF nº 00.806.535/0001-54

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, Itaim Bibi, São Paulo – SP, CEP 04538-132

Distribuição primária de 250.000 (duzentos e cinquenta mil) cotas (“**Cotas**”), de classe única, não resgatáveis, da 1ª (primeira) emissão (“**Oferta**” e “**1ª Emissão**”, respectivamente) do **JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL** (“**Fundo**”), com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais), todas escriturais e nominativas, no montante de até:

R\$ 25.000.000,00

(vinte e cinco milhões de reais)

Código ISIN nº BRJTPTCTF001

Tipo ANBIMA: FII de Desenvolvimento para Venda Gestão Ativa – Segmento de Atuação: Residencial

O Fundo foi constituído por meio do “Instrumento Particular de Constituição do JT Prev Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento Habitacional”, datado de 10 de dezembro de 2015, registrado no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.395.084, no dia 14 de dezembro de 2015, assim como o seu Regulamento (“**Regulamento**”). O Regulamento foi alterado por atos particulares da Administradora, datados de (i) 29 de janeiro de 2016, registrado no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.398.574, de 03 de fevereiro de 2016; (ii) 13 de abril de 2016, registrado no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.404.530, de 15 de abril de 2016; (iii) 22 de abril de 2016, registrado no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.405.042, de 22 de abril de 2016; (iv) 25 de julho de 2016, registrado no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.411.912, de 28 de julho de 2016; e (v) 18 de agosto de 2016, registrado no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.413.492, de 23 de agosto de 2016. A autorização para constituição do Fundo foi concedida pela CVM em 12 de janeiro de 2016 conforme Ofício número 66/2016/CVM/SIN/GIE, Processo CVM nº RJ-2015-13569.

O Fundo foi constituído na forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 5 (cinco) anos, e é regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é administrado pela Planner Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 3.585, de 02 de outubro de 1995 (“**Administradora**”).

A Oferta foi aprovada e registrada na CVM sob o nº [●], em [●] de [●] de 20[●].

Após o encerramento da Oferta, as Cotas desta Oferta serão registradas para negociação secundária no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“**BM&FBOVESPA**”), observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento do Fundo.

A Oferta será coordenada e liderada pela Administradora, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, atuando em regime de melhores esforços de colocação.

Este Prospecto foi preparado com as informações necessárias ao atendimento das disposições do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimento, bem como das normas emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários. A autorização para funcionamento e/ou venda das Cotas deste Fundo de Investimento não implica, por parte da Comissão de Valores Mobiliários, da ANBIMA ou da BMF&BOVESPA, garantia de veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, de sua Administradora ou das demais instituições prestadoras de serviços, de sua política de investimento, ou, ainda, dos empreendimentos que constituirão seu objeto.

Este Fundo utiliza estratégias que podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus Cotistas.

O investimento no Fundo de que trata este Prospecto apresenta riscos para o Investidor. Ainda que a Administradora ou a Gestora do Fundo mantenham sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação de possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

O Fundo não conta com garantia da Administradora, da Gestora, dos prestadores de serviços, 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 estão em consonância com o Regulamento do Fundo, mas não o substituem. Recomenda-se a leitura cuidadosa de ambos e dos demais anexos, com especial atenção aos Objetivos do Fundo, à Política de Investimento, bem como dos riscos associados ao investimento no Fundo.

O investimento no Fundo de que trata este Prospecto apresenta riscos para o Investidor. Os investidores devem ler atentamente a seção “Fatores de Risco” deste Prospecto, nas páginas 31 a 39.

O tratamento tributário aplicável aos Cotistas do Fundo depende do período de permanência dos respectivos investimentos no Fundo, bem como da manutenção de uma carteira de ativos com prazo médio superior a 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias. Alterações nessas características podem levar a um aumento do imposto de renda sobre a rentabilidade aos Cotistas e ao Fundo. Vide seção “Regras de Tributação”, nas páginas 39 a 41 deste Prospecto.

Este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, da política de investimentos e composição da carteira do Fundo, das atividades, da situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor.

A Oferta não é destinada a investidores que necessitem de liquidez em seus títulos ou valores mobiliários. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não sendo permitido o resgate das Cotas.

ADMINISTRADORA/COORDENADORA LÍDER	GESTORA	CONSULTOR IMOBILIÁRIO	ASSESSOR LEGAL
			

A data do presente Prospecto é 24 de agosto de 2016



ÍNDICE

RESUMO DA DISTRIBUIÇÃO	5
IDENTIFICAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS.....	9
1. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	10
1.1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DA OFERTA	10
1.2. PLANO DE DISTRIBUIÇÃO	10
1.3. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.....	11
1.4. NEGOCIAÇÃO DAS COTAS	11
1.5. PÚBLICO ALVO	12
1.6. INADEQUAÇÃO DA OFERTA A INVESTIDORES	12
1.7. ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, MODIFICAÇÃO, REVOGAÇÃO, SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA.....	12
1.8. CRONOGRAMA ESTIMATIVO DA OFERTA	13
1.9. CONDIÇÕES DO COMPROMISSO DE DISTRIBUIÇÃO.....	13
1.10. CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ.....	14
1.11. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	14
2. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO	14
2.1. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO	14
2.2. LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA	16
3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	16
3.1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO.....	16
3.2. TAXAS	16
3.3. PATRIMÔNIO DO FUNDO.....	17
3.4. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	17
3.5. REPRESENTANTE DOS COTISTAS.....	21
3.6. COMITÊ DE INVESTIMENTOS	23
3.7. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	24
3.8. NOVAS EMISSÕES DE COTAS	27
3.9. PROCEDIMENTOS PARA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS	27
3.10. DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS.....	28
3.11. AMORTIZAÇÃO	28
3.12. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	29
3.13. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO	29
3.14. LIQUIDAÇÃO E DISSOLUÇÃO	30
4. FATORES DE RISCO.....	31
4.1. RISCOS DE NÃO DISTRIBUIÇÃO A QUANTIDADE MÍNIMA DE SUBSCRIÇÃO REFERENTE À OFERTA	32
4.2. RISCOS DO FUNDO NÃO CAPTAR A TOTALIDADE DOS RECURSOS.....	32
4.3. RISCO DE BLOQUEIO À NEGOCIAÇÃO DE COTAS	32
4.4. RISCO DO FUNDO SER GENÉRICO	32
4.5. RISCO DE LIQUIDEZ	32
4.6. RISCO DE CONCENTRAÇÃO DE PROPRIEDADE DE COTAS DO FUNDO	33
4.7. RISCO DE OS COTISTAS NÃO TEREM CAPACIDADE FINANCEIRA PARA CUMPRIR SUAS OBRIGAÇÕES DE INTEGRALIZAR AS COTAS POR ELES SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO E DOS RESPECTIVOS COMPROMISSOS DE INVESTIMENTO.....	33
4.8. RISCO RELATIVO À RENTABILIDADE DO EMPREENDIMENTO	33
4.9. RISCO DE DESCONTINUIDADE.....	33
4.10. RISCO DE PATRIMÔNIO NEGATIVO	33
4.11. RISCO DE VALOR MOBILIÁRIO FACE À PROPRIEDADE DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS.....	34
4.12. RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO	34
4.13. RISCO OPERACIONAL	34
4.14. RISCO DA ADMINISTRAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS POR TERCEIROS	34
4.15. RISCO DE ATRASO E/OU NÃO CONCLUSÃO DAS OBRAS DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS.....	34

4.16.	RISCO DE AUMENTO DOS CUSTOS DE CONSTRUÇÃO	35
4.17.	RISCO DE VACÂNCIA	35
4.18.	RISCO DE CRÉDITO	35
4.19.	RISCO DE SINISTRO	35
4.20.	RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO	35
4.21.	RISCO DE REGULARIDADE DOS IMÓVEIS	35
4.22.	RISCO DAS CONTINGÊNCIAS AMBIENTAIS	35
4.23.	RISCO JURÍDICO	35
4.24.	RISCO DE MERCADO	36
4.25.	RISCOS DE DESVALORIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM RAZÃO DE CONDIÇÕES EXTERNAS ...	36
4.26.	RISCO INERENTE AOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO	36
4.27.	RISCO DE GOVERNANÇA	36
4.28.	RISCO TRIBUTÁRIO	36
4.29.	RISCO RELACIONADO A FATORES MACROECONÔMICOS E REGULATÓRIOS	37
4.30.	RISCO RELACIONADO A INFLAÇÃO	37
4.31.	RISCO RELACIONADO A POLÍTICA MONETÁRIA	38
4.32.	RISCO RELACIONADO AO AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL	38
4.33.	RISCOS DE ALTERAÇÃO DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO E/OU AOS COTISTAS	39
4.34.	RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES ENTRE O FUNDO E A ADMINISTRADORA	39
4.35.	DEMAIS RISCOS	39
5.	REGRAS DE TRIBUTAÇÃO	39
5.1.	TRIBUTAÇÃO DO FUNDO	39
5.2.	TRIBUTAÇÃO DOS INVESTIDORES	40
6.	PRESTADORES DE SERVIÇOS	41
6.1.	ADMINISTRADORA	41
6.2.	GESTORA	45
6.3.	CONSULTORA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS	46
6.4.	EMPREENDEDOR	47
6.5.	AUDITOR INDEPENDENTE	48
6.6.	ASSESSOR LEGAL	48
6.7.	DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS	49
6.8.	SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS	49
7.	RELACIONAMENTO ENTRE PARTES	50
8.	PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS	53
8.1.	INFORMAÇÕES AOS COTISTAS	53
8.2.	REMESSA DE INFORMAÇÕES À CVM E À ENTIDADE ADMINISTRADORA DO MERCADO ORGANIZADO	55
9.	INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	55
	ATENDIMENTO AOS COTISTAS	56
	GLOSSÁRIO	57
	ANEXOS	61
	ANEXO I – INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO	62
	ANEXO II – INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO	63
	ANEXO III – REGULAMENTO DO FUNDO	64
	ANEXO IV – DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA	65
	ANEXO V – MINUTA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO, COMPROMISSO DE INVESTIMENTO E TERMO DE ADESÃO	66
	ANEXO VI – ESTUDO DE VIABILIDADE E NOTA TÉCNICA	67



RESUMO DA DISTRIBUIÇÃO

Emissor	JT Prev Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento Habitacional.
Administradora e Coordenadora Líder da Oferta	Planner Corretora de Valores S.A.
Tipo de Fundo	O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE DAS COTAS.
Prazo do Fundo	O Fundo tem prazo de duração de 5 (cinco) anos a contar data do início das operações, podendo ser prorrogado mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.
Público alvo	O Fundo é destinado à aplicação de recursos por pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, por investidores institucionais com sede no Brasil, bem como por fundos de investimento cuja política permita aplicações em fundos imobiliários, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo, não havendo critérios diferenciadores aplicáveis aos investidores. São admitidos no Fundo investidores em geral, classificados ou não como investidores qualificados ou profissionais, para os fins da regulamentação aplicável editada pela CVM.
Volume total da Oferta	R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais).
Valor mínimo de investimento	O valor mínimo de investimento nas Cotas da 1ª Emissão será de 10.000 (dez mil) Cotas, equivalente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), na Data de Emissão, sendo admitidos no Fundo investidores em geral, classificados ou não como investidores qualificados ou profissionais, para os fins da regulamentação aplicável editada pela CVM. No âmbito da Oferta, será permitida a subscrição parcial das Cotas, sendo que caso ao final do prazo de colocação seja verificado que não foi atingido o Montante Mínimo, a Oferta será cancelada, observando, neste caso, o procedimento previsto no item "Distribuição Parcial" abaixo.
Número de séries da Oferta	Série única.
Quantidade de Cotas da Oferta	250.000 (duzentos e cinquenta mil) Cotas.
Valor inicial unitário da Cota	R\$ 100,00 (cem reais).
Forma de distribuição	Pública, com a participações de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.
Tipo de distribuição	Primária.



Regime de colocação	A colocação será realizada sob o regime de melhores esforços.
Data do início da distribuição	Data de publicação do Anúncio de Início da Oferta.
Data máxima para o encerramento	6 (seis) meses, após a data de publicação do Anúncio de Início.
Aprovação da 1ª Emissão	A Oferta e 1ª Emissão foram aprovadas pelo Instrumento Particular de Constituição do Fundo e pelo Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Fundo, deliberado pela Administradora, celebrados em 10 de dezembro de 2015 e 29 de janeiro de 2016, os quais se encontram registrados no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob os nºs 1.395.084, de 14 de dezembro de 2015, e 1.398.574, de 03 de fevereiro de 2016.
Registro da Oferta na CVM	A Oferta foi registrada na CVM sob o nº [●], em [●] de [●] de 2016.
Subscrição e integralização	As Cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, na medida em que forem realizadas as Chamadas de Capital pela Administradora, de acordo com o disposto abaixo e nos termos do Boletim de Subscrição, do Compromisso de Investimento e do item “Procedimentos para Subscrição e Integralização de Cotas” deste Prospecto. Enquanto não se encerrar a Oferta, as importâncias eventualmente recebidas na integralização serão depositadas em instituição financeira autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em Ativos de Liquidez. Na medida em que a Administradora (i) identificar intenção de investimento nos Ativos-Alvo, Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez, ou (ii) identificar que o caixa do Fundo encontra-se com valor inferior ao equivalente à provisão de 12 (doze) meses para pagamento de despesas e encargos do Fundo, visando estabelecer ou restabelecer o valor equivalente ao Caixa Mínimo, a Administradora realizará uma Chamada de Capital aos Cotistas, mediante notificação simultânea a todos os Cotistas com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis da data do respectivo aporte de capital no Fundo, sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, nos termos dos respectivos Boletins de Subscrição, Compromissos de Investimento e do item “Procedimentos para Subscrição e Integralização de Cotas” deste Prospecto. O descumprimento das obrigações assumidas pelos Cotistas nos termos do Artigo 16, parágrafo 7º, do Regulamento, do Boletim de Subscrição e/ou do Compromisso de Investimento sujeitará o Cotista a restrições de seu direito de voto, cobrança de multa, perda do direito de preferência e demais restrições previstas no Compromisso de Investimento, até que suas obrigações tenham sido cumpridas ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro. No ato de cada subscrição de Cotas, o investidor deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimento, que serão autenticados pela Administradora. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta



condição no ato de sua adesão ao Boletim de Subscrição.

Adicionalmente ao disposto acima, no ato da primeira subscrição de Cotas, o investidor deverá assinar o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco do Fundo, anexo ao Boletim de Subscrição, onde indicará responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora ou pela Gestora, por meio do qual atestará (i) que recebeu cópia do Regulamento e deste Prospecto, e (ii) que tomou ciência das disposições contidas no Regulamento, no Compromisso de Investimento e neste Prospecto, especialmente referentes aos objetivos do Fundo, à política de investimento, à composição da carteira, à Taxa de Administração e aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido.

No caso de distribuição com excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação de Cotas a investidores que sejam Pessoas Vinculadas à Oferta, nos termos do Artigo 55 da Instrução CVM 400.

Taxa de ingresso, taxa de saída e taxa de performance do Fundo	Não serão cobradas dos subscritores das Cotas taxas de ingresso ou de saída do Fundo, tampouco taxa de performance em função do desempenho do Fundo.
Rentabilidade alvo	O Fundo visa proporcionar a seus Cotistas uma rentabilidade alvo que busque acompanhar à variação do IPCA, acrescido de rentabilidade de 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) ao ano. A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE AOS COTISTAS POR PARTE DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA OU DE QUALQUER PRESTADOR DE SERVIÇO ENVOLVIDO NA OFERTA.
Direitos, vantagens e restrições das Cotas	Os direitos, vantagens e restrições das Cotas estão detalhadamente descritos item “Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas” deste Prospecto.
Negociação das Cotas	As Cotas serão registradas para negociação em mercado secundário de bolsa administradora pela BM&FBOVESPA.
Publicidade	Todos os atos e decisões relacionados ao Fundo e à 1ª Emissão estarão disponíveis na sede da Administradora e nos <i>websites</i> www.planner.com.br (na página principal, clicar em “Corretora de Valores”, acessar “Oferta Pública” e em seguida “JT Prev FII Desenvolvimento Habitacional”), ou em www.cvm.gov.br (na seção “Fundos de Investimento”, pesquisar pela denominação do Fundo) ou, ainda, http://www.bmfbovespa.com.br > Neste site acessar a aba Serviços > Confira a relação completa dos serviços na Bolsa e clicar em Saiba mais > Mais serviços > Ofertas públicas > Ofertas em andamento > Fundos > JT Prev Fundo de Investimento Imobiliário e publicadas, se assim o exigir a legislação, no jornal “Monitor Mercantil”.
Inadequação da Oferta aos investidores	O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em

vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.

IDENTIFICAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

ADMINISTRADORA, DISTRIBUIDORA E ESCRITURADORA DE COTAS	Planner Corretora de Valores S.A. Av. Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, Itaim Bibi – São Paulo – SP CNPJ: 00.806.535/0001-54 Telefone/fax: (11) 2172-2635 www.planner.com.br
GESTORA	Ouro Preto Gestão de Recursos S.A. Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1600, 5º andar, conj. 51, Vila Nova Conceição – São Paulo – SP CNPJ: 11.916.849/0001-26 Telefone: (11) 3588-1025 / Fax: (11) 3064-9056 www.ouropretoinvestimentos.com.br
CUSTODIANTE	Planner Corretora de Valores S.A. Av. Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, Itaim Bibi – São Paulo – SP CNPJ: 00.806.535/0001-54 Telefone/fax: (11) 2172-2635 www.planner.com.br
CONSULTORA DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS	PK Consultoria, Participações e Serviços S.A. Avenida Paulista, 453, 15º andar (parte), Bela Vista – São Paulo – SP CNPJ: 02.704.074/0001-34 Telefone: (11) 3514-4729
EMPREENDEDOR	JCF Engenharia e Consultoria Eireli Avenida Julio Abreu, 160, sala 909, Varjota – Fortaleza – CE CNPJ: 09.061.643/0001-10 Telefone: (85) 3244-6789 / (85) 99973-3945 www.cyclusengenharia.com.br
AUDITORIA INDEPENDENTE	Crowe Horwath Bendoraytes Aisenman & Cia Auditores Av. das Américas, 4200, bl. 4 – sl. 206-208, Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ CNPJ: 42.170.852/0001-77 Telefone: (21) 3385-4662 / Fax: (21) 3385-4663 www.crowehorwathbrasil.com.br
ASSESSOR LEGAL	Peixoto Neto Sociedade de Advogados Rua Teodoro Sampaio 1765, cj 41, Pinheiros, São Paulo – SP CNPJ: 10.449.446/0001-51 Telefone: (11) 2893-1781 / Fax: (11) 3064-9056 www.peixotoneto.adv.br

1. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

1.1. Características Básicas da Oferta

O montante total da Oferta de Cotas do Fundo será de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), divididos em 250.000 (duzentos e cinquenta mil) Cotas, cada qual com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais), sendo que o Montante Mínimo da Oferta é de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), representado por 100.000 (cem mil) Cotas.

A presente Oferta será cancelada caso não sejam colocadas Cotas que atinjam o Montante Mínimo da Oferta.

Demonstrativos dos Custos da Distribuição

As tabelas a seguir mostram os custos incorridos com a distribuição e os outros custos relacionados ao Fundo.

Espécie de Despesa (*)	Percentual da Oferta	Valor (**)
Taxa de registro da Oferta na CVM	0,30%	R\$ 75.000,00
Taxa de registro da Oferta na BM&FBOVESPA	0,046%	R\$ 11.550,00
Custos com publicação dos documentos do Fundo	0,0144%	R\$ 3.600,00
Custos com registros em cartório	0,08%	R\$ 20.000,00
Assessoria jurídica	0,32%	R\$ 80.000,00
Montante Total	0,7605%	R\$ 190.150,00

(*) Os custos da presente Oferta serão reembolsados pelo Fundo.

(**) Valores estimados, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.

Custo Unitário de Distribuição

Valor unitário inicial (*)	Percentual em relação ao total de Cotas emitidas	Custo unitário (**)	Montante líquido por Cota
R\$ 100,00	0,7605%	R\$ 0,76	R\$ 0,76

(*) Com base no preço de oferta inicial da Cota.

(**) Os custos da presente Oferta serão reembolsados pelo Fundo. Considera o valor total da Oferta da 1ª Emissão e o percentual do montante total da Oferta.

A cópia do comprovante do recolhimento da Taxa de Registro, relativa à distribuição pública das Cotas foi apresentada à CVM, quando da solicitação de registro da Oferta.

1.2. Plano de Distribuição

A Oferta das Cotas somente terá início após: (i) a concessão do registro pela CVM; (ii) a publicação do Anúncio de Início da Oferta; e (iii) a disponibilização do Prospecto aos investidores.

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

O Anúncio de Encerramento da Oferta ocorrerá após a subscrição total ou parcial das Cotas.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, a Oferta das Cotas será realizada de acordo com o estabelecido neste Prospecto, em conformidade com o disposto no artigo 33, § 3º, da Instrução CVM 400, de modo a assegurar que (i) o tratamento conferido aos investidores seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo, e (iii) que os representantes de venda da Oferta recebam previamente exemplares deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pela Coordenadora Líder da Oferta.

No caso de distribuição com excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação de Cotas a Investidores que sejam Pessoas Vinculadas à Oferta, nos termos do Artigo 55 da Instrução CVM 400.

1.3. Distribuição Parcial

Será admitida a distribuição parcial de Cotas, desde que haja subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta previsto, sendo que o saldo não colocado será cancelado, nos termos da Instrução CVM 400.

O prazo máximo para a subscrição da totalidade das Cotas da Oferta da 1ª Emissão é de até 6 (seis) meses, a contar da data de publicação do Anúncio de Início.

O investidor poderá, no ato da assinatura do Boletim de Subscrição e do Compromisso de Investimento, condicionar sua adesão a que haja a distribuição (i) da totalidade das Cotas ofertadas ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas objeto desta Oferta, definida conforme critério do próprio investidor, que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo previsto no item “Características Básicas da Oferta” neste Prospecto. O investidor deverá indicar, quando optar pelo cumprimento da condição indicada no item “ii” acima, sua pretensão em (a) receber a totalidade das Cotas por ele subscritas; ou (b) receber quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas até o término da distribuição das Cotas e a quantidade de Cotas originalmente ofertadas, observado que, neste caso, o investidor poderá ter seu Boletim de Subscrição atendido em montante inferior. Na falta de tal manifestação, presumir-se-á o interesse do investidor em receber a totalidade das Cotas subscritas.

Após a publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta, não sendo atendidas as condições indicadas nos itens (i) e (ii) no parágrafo acima, ou não sendo subscrita a totalidade do Montante Mínimo, a Oferta será cancelada, devendo a Administradora, imediatamente: (i) fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros eventualmente recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas, sem juros ou correção monetária, e acréscimos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo, deduzidos os encargos e tributos devidos, dentro de 05 (cinco) dias úteis; e (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio referido no item (i) acima.

Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de total ou parcialmente subscritas as Cotas ou cancelada a Oferta.

1.4. Negociação das Cotas

As Cotas, após a obtenção de autorização de constituição e funcionamento do Fundo junto à CVM e tendo início o funcionamento do Fundo, desde que subscritas e integralizadas, poderão ser negociadas no mercado secundário via bolsa administrado pela BM&FBOVESPA.

As Cotas somente serão liberadas para negociações no mercado secundário após a autorização da BM&FBOVESPA e após o encerramento da Oferta, sendo certo que, ainda que não estejam liberadas para novas negociações no mercado secundário, as Cotas da Oferta farão jus ao rendimento do Fundo apurado no período, de forma *pro rata temporis*.

Os Cotistas não terão direito de preferência na transferência das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes.

O investidor que adquirir as Cotas mediante operação realizada no mercado secundário estará ciente e concordará com os termos e condições do Regulamento e deste Prospecto.

1.5. Público Alvo

O Fundo é destinado à aplicação de recursos por investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, por investidores institucionais com sede no Brasil, bem como por fundos de investimento cuja política permita aplicações em fundos imobiliários, não havendo critérios diferenciadores aplicáveis entre os investidores.

A quantidade mínima de Cotas que cada um dos investidores deverá subscrever é de 10.000 (dez mil) Cotas, equivalente ao Valor Mínimo de Investimento de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

Não há limitação de subscrição, no mercado primário ou secundário, de quantidade máxima de Cotas por qualquer investidor, observado que se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, individualmente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, poderá subscrever no mercado o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo Fundo.

No caso de distribuição com excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação de Cotas a Investidores que sejam Pessoas Vinculadas à Oferta, nos termos do Artigo 55 da Instrução CVM 400.

1.6. Inadequação da Oferta a Investidores

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas Cotas negociadas em mercado de bolsa ou balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” (páginas 31 a 39) deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.

1.7. Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão e Cancelamento da Oferta

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

Ademais, a modificação da Oferta poderá ocorrer com o objetivo de melhorá-la em favor dos investidores.

Em caso de deferimento do pedido de modificação da Oferta, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento da Administradora, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias, contados da data do referido deferimento.

A modificação ou a revogação da Oferta serão divulgadas imediatamente por meio de publicação de anúncio de retificação, no mesmo jornal utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, conforme dispõe o Artigo 27 da Instrução CVM 400. Após a publicação do anúncio de retificação, somente serão aceitas ordens dos investidores que estiverem cientes de que a Oferta original foi alterada, e de que tem conhecimento das novas condições.

Além disso, os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores dados em contrapartida às Cotas, sem juros ou correção monetária, e acréscidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, deduzidos os custos incorridos, bem como os tributos incidentes, se for o caso, em até 5 (cinco) dias úteis, mediante crédito em conta corrente.

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 CVM 400 ou do registro, ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender a 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 aceitado a Oferta, sendo-lhes facultada, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) dia útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, no prazo de 3 (três) dias úteis, todos os investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, e os investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, na proporção das Cotas integralizadas, sem qualquer remuneração ou correção monetária, e acréscidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, deduzidos os custos incorridos, bem como os tributos incidentes.

1.8. Cronograma Estimativo da Oferta

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Evento	Data Prevista ^(*)
Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM (protocolo do Prospecto Preliminar)	15/03/2016
Obtenção do registro da Oferta na CVM	23/09/2016
Disponibilização do Prospecto e	26/09/2016
Publicação do Anúncio de Início	05/10/2016
Publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta (prazo máximo)	Ocorrerá em até 6 (seis) meses a partir da publicação do Anúncio de Início.
Início de negociação das Cotas	Após o Encerramento da Oferta, a concessão do registro de funcionamento do Fundo pela CVM e a liberação para negociação pela BM&FBOVESPA, devendo ser observado que apenas as Cotas integralizadas pelos investidores poderão ser negociadas.

() Todas as datas previstas estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Ofertante, da CVM ou de acordo com os regulamentos da BM&FBOVESPA, sendo que após a concessão do registro da Oferta, as alterações do cronograma estimativo deverão ser previamente comunicadas à CVM e poderão ser consideradas como modificação da Oferta.*

1.9. Condições do Compromisso de Distribuição

Coordenadora Líder da Oferta:

Planner Corretora de Valores S.A.

CNPJ/MF nº 00.806.535/0001-54

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo - SP



A Coordenadora Líder da Oferta terá o prazo máximo para distribuição primária das Cotas de até 6 (seis) meses, contados da publicação do Anúncio de Início, sob o regime de melhores esforços, não sendo responsável pela quantidade eventualmente não subscrita.

A colocação pública das Cotas terá início após a concessão de registro da Oferta pela CVM e a publicação do Anúncio de Início.

Como a distribuição das Cotas será feita pela própria Administradora, não haverá custos de distribuição. Por outro lado, caso a Administradora tenha alguma despesa com a distribuição, o valor será descontado da taxa de administração.

1.10. Contrato de Garantia de Liquidez

Não há qualquer obrigação de constituição de fundo para garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário.

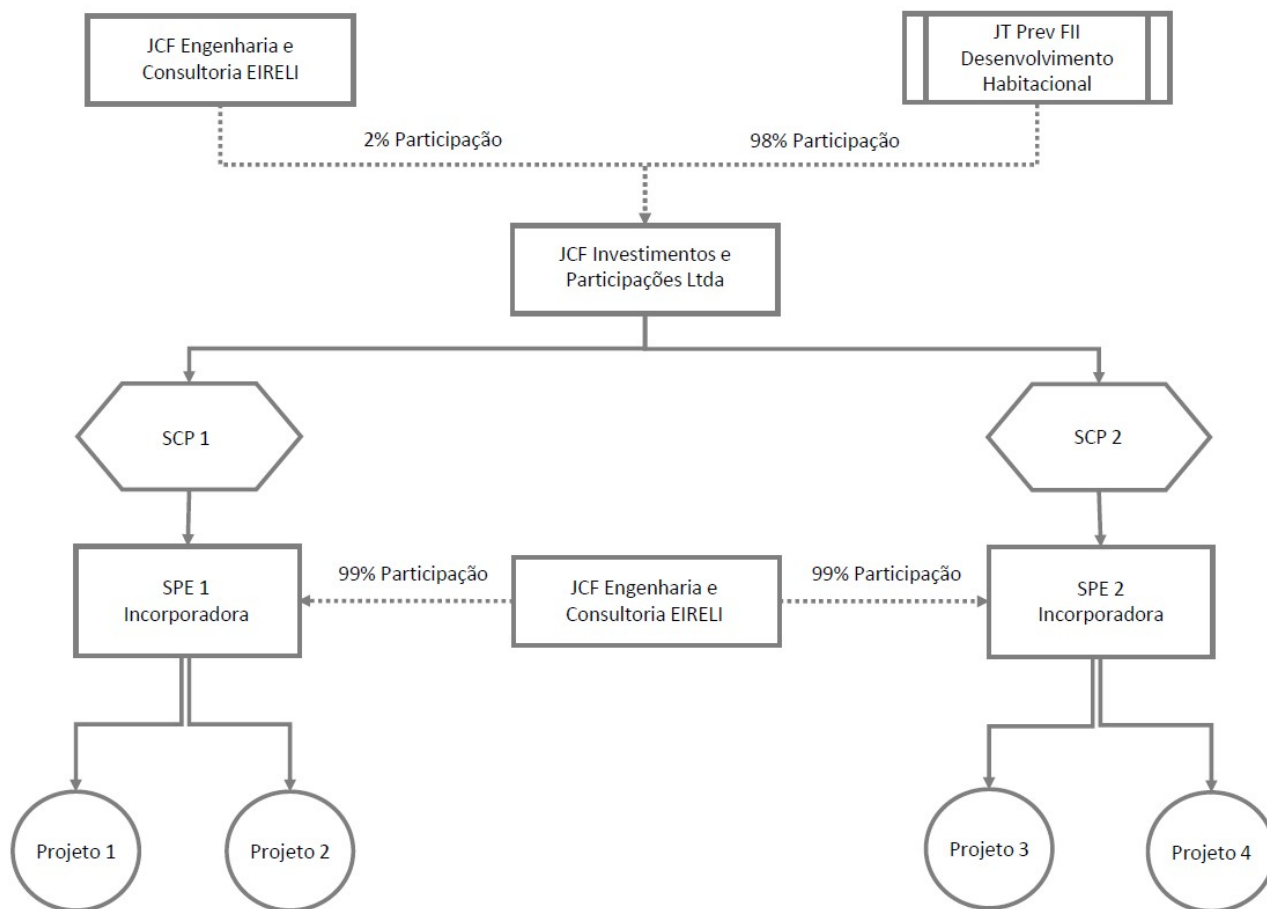
1.11. Destinação dos Recursos

Os recursos da presente distribuição serão destinados primordialmente à aquisição dos Ativos-Alvo e, alternativamente, à aquisição dos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez, enquanto não investidos nos Ativos-Alvo, e no pagamento dos Encargos do Fundo, ou seja, no mínimo 50% (cinquenta por centos) dos recursos captados serão investidos no desenvolvimento de projetos residenciais, mediante investimento em SPE's incorporadoras, constituídas especificamente para esse fim, estruturados, investidos ou coinvestidos pelo Empreendedor, embora não haja limitação do Regulamento de aplicações em percentuais mínimos ou máximos em Ativos-Alvo, ou seja, o Fundo poderá ter até a totalidade do seu patrimônio investido em tais Ativos-Alvo, observado o disposto no item "Política e Estratégia de Investimento" da seção "Política e Estratégia de Investimento" a seguir deste Prospecto.

2. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

2.1. Política e Estratégia de Investimento

Os recursos do Fundo serão aplicados pela Administradora no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais, além de (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, e (ii) ações ou cotas de Sociedades de Propósito Específico, que atuam no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários no regime de incorporação, ou construção para posterior venda, ou loteamentos residenciais localizados preferencial e preponderantemente, na região nordeste do País. A somatória dos investimentos do Fundo, obtidos com esta Oferta, nos Ativos-Alvos descritos acima deverá ser no percentual de 50% (cinquenta por cento) a 100% (cem por cento) do patrimônio do Fundo, embora não haja tal previsão no Regulamento do Fundo, conforme cronograma indicado abaixo:



Os terrenos e os empreendimentos alvo deverão, preferencialmente, estar localizados em áreas urbanas que apresentem demanda por unidades imobiliárias e tenham população compatível com o porte da atividade prevista para o empreendimento, não havendo um percentual máximo de recursos do Fundo que será alocado em um único empreendimento.

O investimento pelo Fundo em empreendimentos está condicionado ao atendimento dos seguintes critérios previamente estabelecidos:

- I. apresentação da documentação referente à propriedade acompanhada de Relatório de Diligência Jurídica conclusivo, atestando a sua regularidade documental, jurídica e fiscal, além da inexistência de riscos quanto a propriedade envolvendo a cadeia dominial nos últimos 5 (cinco) anos;
- II. apresentação de Laudo de Avaliação elaborado por empresa especializada independente, conforme as normas técnicas aplicáveis, justificando o valor de aquisição, comparativamente a outros ativos semelhantes;
- III. apresentação das diretrizes legais e urbanísticas aplicáveis, que corroborem a viabilidade do desenvolvimento imobiliário pretendido;
- IV. apresentação de Laudo Ambiental conclusivo quanto a inexistência de restrições legais para o desenvolvimento imobiliário pretendido, inclusive quanto a eventual contaminação da área;
- V. apresentação de Estudo de sondagem do solo indicativo do tipo de solo e a sua adequação para o desenvolvimento imobiliário pretendido;
- VI. apresentação de Estudo Preliminar de Viabilidade do Empreendimento pretendido, de modo a validar as premissas adotadas para a formação do preço e condições da permuta a ser realizada pelo Fundo com o futuro empreendedor;



VII. apresentar taxa de rentabilidade superior a 15% ao ano;

VIII. a taxa de rentabilidade mínima requerida para esse tipo de investimentos pelo Fundo é de IPCA + 10,0% (dez) ao ano, devendo ser adotada essa taxa ou uma taxa maior para o cálculo da taxa de retorno líquida dos investimentos do Fundo;

IX. após o investimento do Fundo em uma Companhia Investida ou SPE deverá ser constituída conta vinculada para depósito dos valores correspondentes aos custos remanescentes das obras, cuja movimentação somente poderá ser feita mediante autorização de representante do Fundo para cobertura das despesas incorridas com as obras, conforme medição físico-financeira a ser realizada por empresa de engenharia independente;

X. a partir do investimento do Fundo na Companhia Investida ou SPE, os empreendimentos imobiliários que forem desenvolvidos por ela deverão ser monitorados mensalmente por empresa independente, de modo a acompanhar a sua regularidade; e

XI. a partir do investimento do Fundo na Companhia Investida ou SPE, deverá ser contratada a análise de crédito, a secretaria de vendas e administração dos recebíveis imobiliários com empresa independente, visando assegurar a sua cobrança através da conta vinculada, além de evitar situações de conflito de interesses da investida com o Fundo.

2.2. Localização Geográfica

Os Ativos-Alvo deverão estar localizados na região nordeste do País.

3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

3.1. Características Básicas do Fundo

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

A constituição do Fundo, assim como o inteiro teor do Regulamento e a realização da Oferta da 1ª Emissão, foi aprovada pelo Instrumento Particular de Constituição do Fundo e pelo Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Fundo, deliberado pela Administradora, celebrados em 10 de dezembro de 2015 e 29 de janeiro de 2016, os quais se encontram registrados no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob os nºs 1.395.084, de 14 de dezembro de 2015, e 1.398.574, de 03 de fevereiro de 2016. O Regulamento do Fundo foi alterado por atos particulares da Administradora, datados de (i) 29 de janeiro de 2016, registrado no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.398.574, de 03 de fevereiro de 2016; (ii) 13 de abril de 2016, registrado no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.404.530, de 15 de abril de 2016; (iii) 22 de abril de 2016, registrado no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.405.042, de 22 de abril de 2016; (iv) 25 de julho de 2016, registrado no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.411.912, de 28 de julho de 2016; e (v) 18 de agosto de 2016, registrado no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.413.492, de 23 de agosto de 2016. O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 5 (cinco) anos, e é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM 472 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Patrimônio Líquido do Fundo após a subscrição e integralização da totalidade das Cotas da 1ª Emissão corresponderá a R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), divididos entre 250.000 (duzentos e cinquenta mil) Cotas.

3.2. Taxas



A Administradora receberá uma Taxa de Administração do Fundo, a qual remunerará os serviços de administração, gestão, custódia e consultoria de investimentos imobiliários, equivalente a:

- I. 2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);
- II. 2,20% (dois inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido para a parcela que exceder a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais);
- III. 2,0% (dois por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido para a parcela que exceder a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais); e
- IV. 1,8% (um inteiro e oito décimos por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido para a parcela que exceder a R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).

Ficará assegurado o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M, ou pelo índice que vier a substituí-lo, pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à prestação do serviço.

As parcelas da Taxa de Administração devidas respectivamente à Gestora, ao Custodiante e à Consultora de Investimento Imobiliário, constituem encargos do Fundo e serão pagas diretamente pelo Fundo a cada um dos prestadores de serviços, nos termos dos respectivos contratos de prestação de serviços.

A remuneração do Auditor Independente não está incluída na Taxa de Administração e será definida em contrato de prestação de serviços a ser firmado entre o Fundo e o Auditor Independente, sendo um encargo do Fundo, a qual poderá ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

O Fundo não possui taxa de ingresso, taxa de saída ou taxa de performance.

3.3. Patrimônio do Fundo

O Fundo tem por objeto o investimento em Ativos-Alvo, tais como, (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, e (ii) ações de companhias fechadas ou cotas de sociedades limitadas. Os emissores dos ativos descritos acima deverá ter como objetivo específico o desenvolvimento, a incorporação, o investimento e/ou o financiamento de empreendimentos ou loteamentos imobiliários residenciais, destinados à venda, preponderantemente localizados na região nordeste do País ("Companhias Investidas" e, isoladamente, "Companhia Investida" ou, ainda, SPE), sendo que o Fundo deverá participar do processo decisório das companhias, com efetiva influência na definição das suas políticas estratégicas e na sua gestão, observadas as diretrizes fixadas pelo comitê de investimentos ("Comitê de Investimentos"), os termos e condições do Regulamento, bem como da legislação e regulamentação vigentes.

Os investimentos do Fundo serão feitos, primordialmente, em ativos e projetos estruturados, investidos ou coinvestidos pelo Empreendedor.

O Fundo buscará superar à variação do IPCA, acrescido de rentabilidade de 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) ao ano.

A rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte da Administradora, da Gestora ou de qualquer prestador de serviço envolvido na Oferta.

3.4. Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:



- I. as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- II. a alteração do Regulamento;
- III. a destituição ou substituição da Administradora, da Gestora e da Consultora de Investimentos Imobiliários e a escolha de seu substituto, inclusive nos casos de renúncia, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
- IV. a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- V. a dissolução e liquidação do Fundo;
- VI. a alteração do mercado em que as Cotas emitidas pelo Fundo são admitidas à negociação;
- VII. o laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo caso haja permissão no Regulamento e da Assembleia para integralização de Cotas com ativos;
- VIII. a eleição e destituição do(s) representante(s) dos Cotistas e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua(s) atividade(s);
- IX. a alteração do prazo de duração do Fundo;
- X. os atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, a Gestora, a Consultora de Investimentos Imobiliários, aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, o representante de Cotistas ou o Empreendedor, nos termos dos Artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, inciso IX, da Instrução CVM 472, incluindo a aquisição de imóvel de parte relacionada do Fundo e da Administradora;
- XI. a amortização das Cotas para redução de seu patrimônio; e
- XII. alteração da Taxa de Administração nos termos do Artigo 36, § 4º, da Instrução CVM 472.

A Assembleia Geral Ordinária que examinar e deliberar sobre a matéria prevista no inciso I acima deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, que se dará na data de 30 de junho de cada ano, e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia. Ainda, referida Assembleia Geral somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado. As deliberações relativas às demonstrações contábeis do Fundo que não contiverem ressalvas serão consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer Cotistas.

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

O Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora, da Gestora, da Consultora de Investimentos Imobiliários ou do Custodiante, tais como alteração na razão social e endereço, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Cotistas, por meio de comunicação escrita, enviada via posta, com aviso de recebimento ou via correio eletrônico.

A aquisição de imóvel de parte relacionada prevista no inciso X acima deverá observar, cumulativamente, os seguintes critérios: (a) o custo de aquisição do imóvel deve ser equivalente ao valor de mercado e condizente com os termos do laudo de avaliação elaborado para tal fim, sendo vedada a aquisição por valor superior àquele indicado no referido laudo; e (b) aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral.

A Assembleia Geral poderá estabelecer que o método alternativo de cobrança da Taxa de Administração, de que trata o inciso II do § 1º do Artigo 36 da Instrução CVM 472, seja aplicado mesmo quando o Fundo integre ou passe a integrar índice de mercado no mês anterior, nos termos do inciso I do mesmo dispositivo.

Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo(s) representante(s) dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Artigo 26 e seguintes do Regulamento.

A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por comunicação escrita ou correio eletrônico (*e-mail*) encaminhado a cada Cotista e divulgada na página da Administradora na rede mundial de computadores, sendo que a primeira convocação deverá ocorrer:

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

Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, o(s) Cotista(s) que detenha(m), no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo ou o(s) representante(s) dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

A convocação e instalação das Assembleias Gerais deverão observar, quanto aos demais aspectos não tratados no Regulamento e na Instrução CVM 472, o disposto na Seção II, Capítulo VII, da Instrução CVM 555.

A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em sua página na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e na página da BM&FBOVESPA.

Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representante(s) de Cotistas, as informações de que trata o parágrafo anterior incluem a declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos para o exercício das funções de representante, nos termos do Artigo 26 da Instrução CVM 472, bem como as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Caso os Cotistas ou o(s) representante(s) de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa de solicitar a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, a Administradora também deverá divulgar, pelos meios descritos acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo de 10 (dez) dias da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

O pedido de inclusão de matéria na pauta da Assembleia Geral deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive os documentos exigidos dos candidatos a representante(s) de Cotistas, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Será admitida a participação nas Assembleias Gerais mediante o envio de correspondência, incluindo *e-mail*, carta e fax, desde que recebida antes do seu início, bem como outros meios que possam assegurar sua participação efetiva e a autenticidade do seu voto, tais como conferência telefônica e vídeo conferência, com envio dos poderes comprobatórios de representação, com antecedência de 1 (um) dia útil da realização da assembleia. O Cotista, nesta hipótese, será considerado presente à reunião e seu voto válido, para todos os efeitos legais, e incorporados à ata da referida Assembleia.

As informações a serem disponibilizadas pela Administradora, necessárias ao exercício informado do direito de voto nas Assembleias Gerais Ordinárias, incluem, no mínimo, as descritas no Art. 19-A, § 1º, da Instrução CVM nº 472/08.

As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta ou outra forma de comunicação escrita, com confirmação de recebimento, ou correio eletrônico (*e-mail*), sem necessidade de reunião dos Cotistas, a ser dirigido pela Administradora a cada Cotista para resposta no prazo divulgado pela Administradora, de acordo com a complexidade, relevância e urgência da matéria a ser votada, sendo que tal prazo não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades descritas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.

Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive o prazo para resposta.

Considerar-se-á que os Cotistas que não se pronunciarem no prazo máximo estabelecido pela Administradora no respectivo processo de consulta, estarão de acordo com a proposta ou sugestão da Administradora.

O pedido de procuração, conforme prerrogativa abaixo, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado em seu endereço eletrônico, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. ser dirigido a todos os Cotistas.

É facultado a qualquer Cotista que detenha, isolada ou conjuntamente, 0,5% (cinco décimos por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do parágrafo acima.

A Administradora, recebendo a solicitação de que trata o item anterior, deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 05 (cinco) dias úteis da solicitação.

Na hipótese do Cotista utilizar a faculdade prevista acima, Administradora do Fundo pode exigir: (i) reconhecimento de firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representante(s).

É vedado a Administradora do Fundo:

- I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de procuração previsto acima;
- II. cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- III. condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previsto no parágrafo acima.

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

Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

O Cotista deve exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

Não podem votar nas Assembleias Gerais:

- I. a Administradora, a Gestora ou a Consultora de Investimentos Imobiliários do Fundo;



- II. os sócios, diretores e funcionários da Administradora, da Gestora ou da Consultora de Investimentos Imobiliários;
- III. empresas ligadas à Administradora, à Gestora ou à Consultora de Investimentos Imobiliários, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- V. o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram com a formação do patrimônio do Fundo; e
- VI. o Cotista cujo interesse seja conflitante com o Fundo.

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (a) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI acima; (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou (c) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o § 2º do Artigo 12 da Instrução CVM nº 472.

As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, IV, V, VII, X e XII acima (página 15), dependem da aprovação por maioria de Cotas dos Cotistas presentes e que representem:

- I. metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas; ou
- II. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas.

Os percentuais acima mencionados deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias das matérias sujeitas à deliberação por quorum qualificado.

As demais matérias pertinentes ao Fundo dependerão de aprovação dos Cotistas que representem a maioria de Cotas dos presentes na Assembleia Geral, cabendo a cada Cota 01 (um) voto.

A Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização da Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de Cotistas votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da Assembleia.

O resumo das decisões da Assembleia Geral deverá ser enviado a cada Cotista no prazo de até 8 (oito) dias após a data de realização da Assembleia.

3.5. Representante dos Cotistas

A Assembleia Geral do Fundo poderá, a qualquer momento, nomear, no mínimo, 1 (um) e, no máximo, 3 (três) representantes para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo e/ou participar do Comitê de Investimentos, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, com a observância dos seguintes requisitos:

- I. o representante deverá ser pessoa física ou jurídica Cotista do Fundo;
- II. não exercer cargo ou função na Administradora, na Gestora, na Consultora de Investimentos Imobiliários, no controlador da Administradora, da Gestora ou da Consultora, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou em outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;



III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora, incorporadora ou construtora do empreendimento imobiliário desenvolvido por SPE que constitua investimento do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. não ser Administradora, Gestora ou Consultora de Investimentos Imobiliários em outros Fundos de Investimento Imobiliário;

V. não estar em conflito de interesse com o Fundo; e

VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

A eleição do(s) representante(s) de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I. 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II. 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

O prazo de mandato do(s) representante(s) dos Cotistas será de 2 (dois) anos, admitida a reeleição.

A função de representante de Cotistas é indelegável.

Compete ao(s) representante(s) de Cotistas exclusivamente:

I. fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada pela Administradora até o limite permitido pelo Artigo 16 do Regulamento de emissão pelo Fundo de 1.000.000 (um milhão) de Cotas –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

III. denunciar a Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:

(a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

(b) indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida por cada um do(s) representante(s) de cotistas;

(c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

(d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral.



VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do(s) representante(s) dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea (d), do item VI acima, do parágrafo anterior.

O(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Os pareceres e opiniões do(s) representante(s) de Cotistas deverão ser encaminhados à Administradora do Fundo no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras do Fundo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos dos Artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

O(s) representante(s) de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do(s) representante(s) de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

O(s) representante(s) de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

3.6. Comitê de Investimentos

O Comitê de Investimentos será composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 8 (oito) membros. Os membros do Comitê de Investimentos serão indicados pela Administradora (1), este sem direito a voto, pela Gestora (1), pela Consultora de Investimentos Imobiliários (1) e pela Assembleia de Cotistas (5). Para cada membro indicado haverá um suplente designado pela mesma pessoa que indicou o titular. O prazo de mandato dos membros do Comitê de Investimentos será de 2 (dois) anos, admitida a reeleição, e terá como funções básicas:

- I. observar estritamente a política de investimento, de composição e de diversificação da carteira do Fundo, conforme disposto no Artigo 10 do Regulamento e no item “Política de Investimentos” deste Prospecto;
- II. avaliar as atividades da Administradora, Gestora e da Consultora de Investimentos Imobiliários, na prestação de serviços para o Fundo;
- III. apreciar as oportunidades de investimento para o Fundo, podendo vetar investimentos em ativos, valores mobiliários ou títulos representativos destes direitos;
- IV. supervisionar a “performance” do Fundo através dos relatórios da Consultora de Investimentos Imobiliários acerca do desempenho dos ativos integrantes da carteira do Fundo;
- V. aprovar, direta ou indiretamente, as atividades inerentes ao acompanhamento e à estruturação de ativos nos quais o Fundo invista; e
- VI. aprovar a ordem de prioridade dos investimentos a serem realizados pelo Fundo.

A execução das deliberações do Comitê de Investimentos será sempre de responsabilidade da Administradora ou, por delegação, da Consultora de Investimentos Imobiliários.

O Comitê de Investimentos reunir-se-á sempre que exigirem os interesses sociais, por convocação de qualquer membro, devendo a convocação ocorrer por mensagem eletrônica ou fax com, no mínimo, 3 (três) dias de antecedência. Ficando dispensadas desta formalidade as reuniões das quais participem todos os membros do Comitê de Investimentos.



As reuniões do Comitê de Investimentos ocorrerão na sede da Administradora, da Gestora ou da Consultora de Investimentos Imobiliários ou em outro local estabelecido de comum acordo entre as partes.

Será admitida a realização de reuniões do Comitê de Investimentos através de meios eletrônicos como áudio ou vídeo conferência, ficando a Consultora de Investimentos Imobiliários encarregada de formalizar as decisões tomadas nas referidas reuniões.

As reuniões do Comitê de Investimentos poderão ocorrer somente com a presença de, pelo menos, 2/3 dos membros do Comitê de Investimentos. Caso não seja alcançado tal quórum, deverá ocorrer uma segunda convocação, com antecedência mínima de 2 (dois) dias. As decisões do Comitê de Investimentos deverão ser tomadas por maioria dos membros presentes.

Os votos divergentes dos membros do Comitê de Investimentos deverão ser apresentados por escrito, com a descrição detalhada de suas razões por ocasião da reunião do Comitê de Investimentos, sendo admitido o envio destes através de correio eletrônico (e-mail), em conformidade com o previsto acima.

O Comitê de Investimentos será instalado pela Administradora ou pela Consultora de Investimentos Imobiliários em até 30 (trinta) dias do início de operações do Fundo.

O(s) representante(s) dos Cotistas serão eleitos na primeira Assembleia Geral que ocorrer após o encerramento da captação de recursos pelo Fundo e terão direito a veto em relação a qualquer investimento do Fundo submetido ao Comitê de Investimentos.

Os membros do Comitê de Investimentos não farão jus a nenhuma remuneração pelas atividades exercidas no Comitê de Investimentos.

As deliberações do Comitê de Investimentos não eximem a Consultora de Investimentos Imobiliários e a Gestora do cumprimento de qualquer de suas obrigações e responsabilidades previstas nos Artigos 7º e 8º do Regulamento e na regulamentação aplicável.

Somente poderão ser eleitos membros para o Comitê de Investimentos, independente de quem venha a indicá-los, aqueles que preencherem os seguintes requisitos:

- I. possuir graduação superior, em instituição reconhecida oficialmente no país ou no exterior;
- II. possuir, no mínimo, 3 (três) anos de comprovada experiência profissional em atividade diretamente relacionada à análise ou à estruturação de investimentos, ou ser especialista setorial com notório saber no Setor Alvo;
- III. possuir disponibilidade e compatibilidade para participação das reuniões do Comitê de Investimentos;
- IV. assinar termos de posse atestando possuir as qualificações necessárias para preencher os requisitos dos itens I a III acima do presente parágrafo; e
- V. assinar: (a) termos de confidencialidade e (b) termo obrigando a declarar aos demais membros do Comitê de Investimentos sempre que estiver em situações de Conflito de Interesses, hipótese em que se absterá não só de deliberar, como também de apreciar e discutir a matéria.

3.7. Política de Investimentos

Para atingir seu objetivo, os recursos do Fundo serão aplicados pela Administradora, com base em recomendações da Gestora e da Consultora de Investimentos Imobiliários e de relatórios com as evidências de que os Critérios de Aquisição de Ativos foram observados, conforme previstos no Anexo I do Regulamento e no item “Política e Estratégia de Investimento” deste Prospecto, seguindo uma política de investimento que vise proporcionar ao Cotista remuneração adequada para o investimento realizado, com base no recebimento de remuneração advinda dos investimentos diretos e dos títulos que comporão o patrimônio do Fundo, ou, ainda, da negociação de suas Cotas no mercado de valores mobiliários.

A política de investimento a ser adotada pela Administradora, pela Gestora e pela Consultora de

Investimentos Imobiliários consistirá na aplicação de recursos do Fundo na aquisição de (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, (ii) ações ou cotas de Sociedades de Propósito Específico para atuação no desenvolvimento de empreendimentos ou loteamentos residenciais, preferencialmente estruturadas, investidas ou coinvestidas pelo Empreendedor, e localizados na região nordeste do País.

Os imóveis ou os projetos investidos pelas Companhias ou SPE's deverão estar localizados em áreas urbanas que tenham população compatível com o porte do empreendimento a ser desenvolvido, não havendo um percentual máximo de recursos do Fundo que será alocado em um único imóvel ou em uma única Companhia ou SPE ou empreendimento, observadas as condições abaixo descritas:

I. aquisição de (i.1) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, ou (i.2) ações ou cotas emitidas pelas SPE's estará condicionada ao atendimento de determinados critérios previamente estabelecidos e que serão verificados diretamente pela Administradora, pela Gestora e pela Consultora de Investimentos Imobiliários, quais sejam:

- (a) avaliação das características do empreendimento, dos imóveis e da região na qual está situado;
- (b) avaliação dos agentes envolvidos no desenvolvimento e controle do respectivo empreendimento imobiliário (empreendedores);
- (c) análise do histórico de resultados do empreendedor (incorporador), se for o caso;
- (d) análise das variáveis que influenciam nos resultados, especialmente condições de venda, recebíveis imobiliários e custos de obras; e
- (e) análise da viabilidade econômica e financeira do empreendimento.

II. os empreendimentos, as Companhias ou as SPE's deverão apresentar garantias ou ativos em volume superior ao volume de títulos, ações ou cotas a serem adquiridas pelo Fundo.

III. os empreendimentos imobiliários deverão apresentar situação regular, conforme o seu estágio de desenvolvimento, apresentando a documentação correspondente, conforme requisitos definidos pela Consultora de Investimentos Imobiliários e aprovados pelo Comitê de Investimentos, quando da aquisição pelo Fundo dos ativos.

Os recursos do Fundo que não estiverem investidos nos Ativos-Alvo poderão ser aplicados, temporariamente, em Ativos de Liquidez ou em empreendimentos imobiliários por meio dos seguintes requisitos:

- I. quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- II. cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimentos, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo;
- III. cotas de outros fundos de investimento imobiliário;
- IV. cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- V. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401;



VI. certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimentos, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

VII. letras hipotecárias;

VIII. letras de crédito imobiliário; e

IX. letras imobiliárias garantidas.

O Regulamento não prevê percentuais mínimos ou máximos nos quais devem ser aplicados os recursos do Fundo, sendo possível que a aplicação de até 100% (cem por cento) dos seus recursos em um único tipo de Ativo Imobiliário.

A diversificação do patrimônio do Fundo será definida pelo Comitê de Investimentos, sem compromisso formal de concentração em nenhum ativo específico, sendo que o Regulamento não estabelece nenhum critério de concentração específico.

As matérias e operações cuja deliberação ou alteração dependam de anuência dos Cotistas, por meio de Assembleia, estão enumeradas no Artigo 25 do Regulamento e no item “Assembleia Geral de Cotistas” deste Prospecto, ficando as demais a cargo exclusivo da Administradora, independentemente de prévia autorização.

A Administradora poderá praticar, diretamente ou representada, por meio de instrumento de mandato com poderes específicos, pela Gestora, com a interveniência anuência da Consultora de Investimentos Imobiliários, entre outros, os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do Fundo: negociar, rescindir, renovar, ceder ou transferir a terceiros, a qualquer título, os contratos e acordos celebrados com os responsáveis pelas Companhias ou SPE's das quais o Fundo tenha adquirido (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, (ii) ações ou cotas, devendo tais aquisições e alienações serem realizadas de acordo com a legislação em vigor, em condições de mercado razoáveis e equitativas, de acordo com a política de investimento estabelecida no Artigo 10 do Regulamento, bem como aos Critérios de Aquisição de Ativos, constantes no Anexo I do Regulamento.

O Fundo não poderá contratar operações com derivativos.

A Administradora disponibilizará aos Cotistas do Fundo, em sua sede, uma cópia do laudo de avaliação para cada imóvel ou empreendimento imobiliário desenvolvido pelas Companhias ou SPE's investidas pelo Fundo, os quais deverão ser providenciados pela Consultora de Investimentos Imobiliários e elaborados por uma empresa especializada e independente.

A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada de acordo com o disposto acima, deverá ser aplicada, pela Gestora, em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, a critério da Administradora e/ou da Gestora.

O Objeto do Fundo e sua Política de Investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral, observadas as regras estabelecidas no Artigo 25 e seguintes do Regulamento.

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

I. não poderão integrar o ativo da Administradora, nem responderão, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

II. não comporão a lista de bens e direitos da Administradora para efeito de liquidação judicial ou



extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

III. não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Administradora.

3.8. Novas Emissões de Cotas

O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas até que atinja o limite de 1.000.000 (um milhão) de Cotas, mediante simples deliberação da Administradora, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, o valor mínimo a ser subscrito, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição das novas Cotas.

Atingido o limite do Fundo de emissão de 1.000.000 (um milhão) de Cotas conforme descrito acima, por proposta da Administradora, com aprovação da Assembleia Geral, poderá o Fundo, realizar novas emissões de Cotas, mediante alteração do Regulamento, com o propósito de participar de novos empreendimentos imobiliários de acordo com a sua Política de Investimento.

Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, conforme descrito no item abaixo “Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas”.

3.9. Procedimentos para Subscrição e Integralização de Cotas

No ato da primeira subscrição de Cotas, o investidor deverá assinar o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco do Fundo, anexo ao Boletim de Subscrição, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora ou pela Gestora, por meio do qual atestará (i) ter recebido cópia do Regulamento e deste Prospecto, (ii) estar ciente das disposições contidas no Regulamento, no Compromisso de Investimento e neste Prospecto, especialmente referentes aos objetivos do Fundo, à política de investimento, à composição da carteira, à Taxa de Administração, aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido.

No ato de cada subscrição de Cotas, o investidor assinará o Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimento, que especificarão as condições da subscrição e integralização e serão autenticados pela Administradora.

As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição no ato de sua adesão ao Boletim de Subscrição.

Caso, ao término da distribuição pública das Cotas, seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 ao Volume Total da Oferta, será vedada a colocação de Cotas a investidores que sejam Pessoas Vinculadas, hipótese em que serão cancelados todos e quaisquer Boletins de Subscrição eventualmente celebrados pelas Pessoas Vinculadas.

A integralização das Cotas deverá ser em moeda corrente nacional, na medida em que forem realizadas as Chamadas de Capital pela Administradora, de acordo com o disposto abaixo e nos termos do Boletim de Subscrição, do Compromisso de Investimento e neste item do Prospecto. Enquanto não encerrada a Oferta, as importâncias eventualmente recebidas na integralização serão depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em Ativos de Liquidez.

Na medida em que a Administradora (i) identificar intenção de investimento nos Ativos-Alvo, Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez, ou (ii) identificar que o caixa do Fundo encontra-se com valor inferior ao equivalente à provisão de 12 (doze) meses (“Caixa Mínimo”) para pagamento de despesas e encargos correntes do Fundo, visando estabelecer ou restabelecer o valor equivalente ao Caixa Mínimo, a Administradora realizará uma Chamada de Capital aos Cotistas, mediante notificação simultânea a todos os Cotistas com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis da data do respectivo aporte de capital no Fundo, sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, nos termos dos respectivos Boletins de Subscrição, Compromissos de Investimento e neste item do Prospecto.

O descumprimento das obrigações assumidas pelo Cotista o constituirá em mora nos termos do Artigo 16,



Parágrafo 7º, do Regulamento, do Boletim de Subscrição e/ou do Compromisso de Investimento e o sujeitará a restrições de seu direito de voto, cobrança de multa, perda do direito de preferência e demais restrições previstas no Compromisso de Investimento, até que suas obrigações tenham sido cumpridas ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro.

Na Data de Emissão, o valor unitário inicial de cada Cota será de R\$ 100,00 (cem reais), não havendo alteração do seu valor até a data de integralização.

O Valor Mínimo de Investimento, exclusivamente para fins de subscrição inicial mínima das Cotas realizadas no mercado primário, corresponde a 10.000 (dez mil) Cotas, equivalente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), não havendo limite máximo de subscrição por investidor, tampouco a admissão de Cotas fracionárias, observado que se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, individualmente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, poderá subscrever ou adquirir no mercado o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo Fundo, portanto, gozará de isenção tributária, razão pela qual recomenda-se a leitura das regras de tributação aplicável previstas no Artigo 35 do Regulamento e na seção “Regras de Tributação” (páginas 39 a 41) deste Prospecto.

3.10. Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

As Cotas do Fundo (i) correspondem a frações ideias de seu patrimônio, (ii) são de classe única, (iii) terão a forma escritural e nominativa e (iv) não serão resgatáveis.

A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo.

Os titulares das Cotas farão jus aos rendimentos auferidos no semestre pelo Fundo no fechamento das negociações do último dia anterior ao respectivo pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela Escrituradora de Cotas.

A Administradora poderá efetuar tantas ofertas quantas forem necessárias, limitada a emissão de 1.000.000 (um milhão) de Cotas pelo Fundo, sem a necessidade de alteração do Regulamento, de modo que ficará assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção da quantidade de Cotas que possuem na data do início da distribuição de novas Cotas. O prazo para os Cotistas comunicarem à Administradora, por carta registrada com aviso de recebimento e/ou por correio eletrônico, sobre o exercício do seu direito de preferência será de até 10 (dez) dias, contados do recebimento de correspondência enviada pela Administradora informando a oferta de novas Cotas. A ausência de manifestação dos Cotistas do Fundo na forma e prazo acima indicados será considerada como renúncia ao direito de preferência.

O registro das ofertas públicas de distribuição de Cotas subsequentes, realizadas por meio de oferta pública registrada perante a CVM, seguirá o procedimento do Artigo 10, § 2º, da Instrução CVM 472, devendo ser automaticamente concedido no prazo de 10 (dez) dias úteis após a data de protocolo na CVM dos documentos e informações exigidos no § 1º do mesmo dispositivo. Tal prazo não será aplicável caso tenham ocorrido mudanças relevantes na Política de Investimento do Fundo ou alteração do seu público alvo desde a realização da última oferta pública de distribuição de Cotas registrada na CVM.

As Cotas objeto de nova oferta assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

O titular das Cotas do Fundo: (i) não poderá exercer direito real sobre os empreendimentos imobiliários das Companhias ou SPE's investidas integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos-Alvo ou empreendimentos imobiliários desenvolvidos pelas Companhias ou SPE's integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento do valor integral das Cotas que subscrever.

3.11. Amortização

Não existem amortizações programadas para as Cotas do Fundo.

A Administradora, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, poderá amortizar as Cotas do Fundo. Caso haja amortização das Cotas, esta será realizada proporcionalmente ao montante que o valor de cada

Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido.

3.12. Política de Distribuição de Resultados

A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo que ainda não tenham sido distribuídos conforme a política abaixo.

Entende-se por resultado do Fundo o produto decorrente das receitas geradas pelos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Liquidez, deduzindo-se: (i) as despesas operacionais incorridas pelo Fundo ou antecipadas para serem incorridas pelo Fundo durante tal período; (ii) quaisquer reservas constituídas; e (iii) demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, tudo em conformidade com a Instrução CVM 516 e o Regulamento.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados apurados segundo o regime de caixa, consubstanciados em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 20º (vigésimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após o levantamento do respectivo balanço previsto acima.

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

Farão jus aos rendimentos de que trata este item os titulares de Cotas do Fundo que estiverem (i) inscritos como tais no fechamento das negociações do último dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela Escrituradora das Cotas do Fundo e (ii) adimplentes com suas obrigações de integralização de Cotas até aquela data.

3.13. Despesas e Encargos do Fundo

Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela Administradora:

- I. Taxa de Administração e a remuneração da Gestora e da Consultora de Investimentos Imobiliários;
- II. remuneração da empresa prestadora de serviços de administração imobiliária, se houver;
- III. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- IV. despesas com impressão, expedição, publicação de relatórios, formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou no Regulamento do Fundo;
- V. despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive com as comunicações feitas aos Cotistas;
- VI. gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para a negociação em bolsa de valores;
- VII. honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VIII. comissões, emolumentos e quaisquer outras despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos empreendimentos imobiliários, caso componham seu patrimônio;

- IX. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação eventualmente imposta ao Fundo;
- X. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;
- XI. despesas de qualquer natureza inerente à constituição, fusão, incorporação, cisão ou liquidação do Fundo e à realização de Assembleia Geral;
- XII. taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do Fundo;
- XIII. despesas com laudo de avaliação de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo devidamente aprovado pela Assembleia de Cotistas, e que esteja de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, ressalvadas as despesas com laudo de avaliação para a aquisição de imóveis, que irão integrar os custos de aquisição destes, caso venha ser política do Fundo a aquisição de imóveis;
- XIV. taxas de ingresso e saída dos Fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso;
- XV. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XVI. despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Artigo 27 do Regulamento do Fundo.

Correrão por conta da Administradora quaisquer despesas não previstas no item anterior, bem como, especialmente, os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, a sua sucessora, da propriedade fiduciária dos empreendimentos ou de direitos sobre ativos integrantes do patrimônio do Fundo, caso venha ela a renunciar a suas funções, for descredenciada pela CVM, ou, ainda, caso entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial.

A Administradora poderá determinar que os prestadores de serviços que eventualmente tenham sido por ela subcontratados recebam parcelas da Taxa de Administração diretamente do Fundo, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

3.14. Liquidação e Dissolução

No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas, na proporção de suas Cotas, respeitando-se o pagamento de todas as devidas obrigações e despesas do Fundo, respeitando-se o pagamento de todas as devidas obrigações e despesas do Fundo.

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

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

Após a partilha, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- I. no prazo de 15 (quinze) dias, termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado sobre a liquidação do



Fundo, quando for o caso, e o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e

II. no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

Na hipótese de a Administradora encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, tais ativos serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento e neste Prospecto, ficando autorizada a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

No caso de constituição do condomínio referido acima, a Administradora deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos ativos, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da Administradora perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras pertinentes ao condomínio previstas no Código Civil Brasileiro.

Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido no Parágrafo acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação, exceto Cotistas inadimplentes com suas obrigações de integralização de Cotas.

As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

A Administradora, na qualidade de instituição Custodiante e/ou empresa por ele contratada, fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará à Administradora e ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos aos Cotistas. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover a consignação de tais ativos na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

Após a partilha do Patrimônio do Fundo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora.

Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Administradora do respectivo processo.

Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista neste item, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como partes dos processos.

Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do Fundo obedecerão às regras da Instrução CVM 472 e Instrução CVM 555, conforme aplicável.

4. FATORES DE RISCO

Os potenciais investidores, antes de tomarem a decisão de investimento no Fundo, devem analisar, cuidadosamente, todas as informações contidas no Regulamento e neste Prospecto, especialmente, aquelas relativas aos objetivos do Fundo, à política de investimento, à composição da carteira e aos



fatores de risco inerentes ao investimento no Fundo, os quais estão descritos a seguir.

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a diversos tipos de riscos e, mesmo que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e seus Cotistas.

Os principais riscos inerentes ao Fundo encontram-se descritos a seguir e não são os únicos os quais os investidores estão sujeitos. É possível a existência de riscos adicionais que não seja atualmente do conhecimento da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

É importante ressaltar que a propriedade das Cotas não confere aos seus titulares a propriedade sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou sobre fração ideal específica destes imóveis.

Riscos Relacionados à Oferta

4.1. Riscos de Não Distribuição a Quantidade Mínima de Subscrição referente à Oferta

Caso não seja subscrita a Quantidade Mínima de Subscrição relativa à Oferta até o final do prazo de subscrição desta Oferta, a Oferta será cancelada e a Administradora irá ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa realizadas pelo Fundo no período, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes.

Ainda, em virtude de se tratar da primeira distribuição de Cotas, deverá o Fundo ser liquidado, nos termos do Artigo 13, § 2º, da Instrução CVM 472.

4.2. Riscos do Fundo Não Captar a Totalidade dos Recursos

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas referente a esta Oferta, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio menor que o estimado inicialmente.

4.3. Risco de Bloqueio à Negociação de Cotas

As Cotas objeto desta Oferta somente serão liberadas para negociações no mercado secundário após o seu encerramento, desta forma, caso o Cotista opte pelo desinvestimento no Fundo antes do encerramento da Oferta, não poderá negociar suas Cotas na BM&FBOVESPA enquanto não for encerrada a Oferta.

Riscos Relacionados ao Fundo e aos Valores Mobiliários do Fundo

4.4. Risco do Fundo Ser Genérico

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário genérico, sem identificação dos ativos para os seus investimentos, podendo, portanto, não encontrar imóveis ou companhias com empreendimentos atrativos dentro do perfil a que se propõe, podendo ainda a Administradora, conforme instrução da Consultora de Investimentos Imobiliários, sem prévia anuência dos Cotistas, investir em outros ativos para o patrimônio do Fundo.

4.5. Risco de Liquidez

Os fundos de investimento imobiliário podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro, inclusive pela razão de que não há limitação de subscrição, no mercado primário ou secundário, de quantidade máxima de Cotas por qualquer investidor, observado ainda que se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, individualmente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, poderá subscrever no mercado o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo Fundo. Ademais, se na distribuição houver excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação de Cotas a Investidores que sejam Pessoas Vinculadas à Oferta, nos termos do Artigo 55 da Instrução CVM 400. Além disso, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer



situação em um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da Oferta ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada.

Por conta dessas características e do fato de os fundos de investimento imobiliário sempre serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas cotas, os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário podem ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo havendo negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Deste modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

4.6. Risco de Concentração de Propriedade de Cotas do Fundo

Conforme o Artigo 18 do Regulamento e o item “Procedimentos para Subscrição e Integralização de Cotas” deste Prospecto, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da Oferta ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que as deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Ressalta-se que, de acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do Art. 3º, da Lei nº 11.033/04, somente não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo e que lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

4.7. Risco de os Cotistas Não Terem Capacidade Financeira para Cumprir suas Obrigações de Integralizar as Cotas por eles Subscritas, nos Termos do Regulamento e dos Respectivos Compromissos de Investimento

As Cotas serão integralizadas conforme descrito no Artigo 16 do Regulamento e no item “Procedimentos para Subscrição e Integralização de Cotas” deste Prospecto. Ao receberem a Chamada de Capital, os Cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Cotas, conforme solicitado pela Administradora, dentro do prazo previsto nos respectivos Boletins de Subscrição e Compromissos de Investimento. Não há garantias de que os Cotistas cumprirão suas obrigações perante o Fundo ou mesmo que terão capacidade financeira para honrar seus compromissos nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento, bem como não há garantias de que os procedimentos de subscrição e integralização de Cotas descritos nos Compromissos de Investimento serão suficientes para garantir a integralização das Cotas nos termos das respectivas Chamadas de Capital. Os fatos mencionados acima poderão impactar de forma negativa os planos de investimento e os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.

4.8. Risco Relativo à Rentabilidade do Empreendimento

O investimento em Cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado da administração e da rentabilidade dos ativos a serem adquiridos pelo Fundo.

4.9. Risco de Descontinuidade

Nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, situação na qual não será devida nenhuma multa ou penalidade pelo Fundo, pela Administradora, ou demais prestadores de serviços, a qualquer título, em decorrência desse fato.

4.10. Risco de Patrimônio Negativo



As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelo Cotista. Os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

Riscos Relacionados aos Ativos que Compõem o Patrimônio do Fundo

4.11. Risco de Valor Mobiliário Face à Propriedade dos Empreendimentos Imobiliários

Apesar de os fundos de investimento imobiliário terem suas carteiras de investimentos constituídas por valores mobiliários relacionados a empreendimentos imobiliários, a propriedade de cotas dos fundos de investimento imobiliário não confere aos seus titulares propriedade sobre os empreendimentos imobiliários integrantes das Companhias ou SPE's investidas pelo Fundo. Os direitos dos Cotistas são, assim, exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado.

4.12. Risco de Concentração da Carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos da presente distribuição para aquisição de títulos emitidos por Companhias ou SPE's que atuam no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, de acordo com a sua política de investimento, observando-se, ainda, que a realização de ofertas, tantas quantas sejam necessárias, observado o número total de Cotas autorizadas, com colocações sucessivas, visa permitir que o Fundo possa adquirir outros empreendimentos imobiliários. Não obstante, os recursos obtidos com esta Oferta serão destinados a investimentos nos Ativos-Alvos, que deverão estar localizados em uma única região do País, no nordeste, caso em que não haverá uma diversidade de investimentos em outras regiões do País.

Independentemente da possibilidade de participação em diversos empreendimentos imobiliários, inicialmente o Fundo irá adquirir títulos de um número limitado de empreendimentos imobiliários, embora não haja previsão de percentuais mínimos ou máximos de aplicação dos recursos do Fundo, o que possibilita a aplicação de até 100% (cem por cento) dos seus recursos em um único tipo de Ativo-Alvo, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos empreendimentos imobiliários.

4.13. Risco Operacional

O não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte da Administradora, da Gestora, da Consultora de Investimento Imobiliário e/ou dos demais prestadores de serviços do Fundo, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de administração do Fundo, gestão de carteira, dentre outros, e, caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

4.14. Risco da Administração dos Empreendimentos Imobiliários por Terceiros

Tendo em vista que o Fundo tem por objeto, principalmente, a aquisição de títulos (ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII e, ainda, cotas de sociedades limitadas ou ações de companhias fechadas) emitidos por Companhias ou SPE's que desenvolvem empreendimentos imobiliários e que a administração de tais empreendimentos será realizada por empresas especializadas, o Fundo poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pela Administradora, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá acarretar na rescisão antecipada de tais contratos.

4.15. Risco de Atraso e/ou Não Conclusão das Obras dos Empreendimentos Imobiliários

Tendo em vista que o investimento será em empreendimentos imobiliários que serão desenvolvidos, caso ocorram a não conclusão, atrasos e/ou interrupção nas respectivas obras, por fatores climáticos, financeiros, administrativos, operacionais, jurídicos ou de qualquer natureza, que possam afetar direta ou indiretamente o cronograma das obras, o prazo estimado para início do recebimento, pelo Fundo, de receitas relacionadas aos empreendimentos poderá ser afetado, fato que poderá impactar de forma

negativa a rentabilidade do Fundo, independente das multas contratuais e legais aplicáveis.

4.16. Risco de Aumento dos Custos de Construção

O Fundo, na qualidade de proprietário indireto dos empreendimentos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos empreendimentos. Não obstante, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

4.17. Risco de Vacância

O Fundo poderá não ter sucesso nos empreendimentos imobiliários, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes dos empreendimentos. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de despesas relacionadas aos Ativos-Alvo poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

4.18. Risco de Crédito

Os Cotistas farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que forem recebidos dos investimentos realizados nos empreendimentos imobiliários, a título de juros, amortização e participação nos resultados. Assim, por todo o tempo em que os empreendimentos imobiliários estiverem em desenvolvimento, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos compradores das unidades imobiliárias.

4.19. Risco de Sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários não segurados, ou indenizável, parcial ou integralmente, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

4.20. Risco de Desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os entes públicos poderão desapropriar imóveis por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há garantia de que a indenização paga pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

4.21. Risco de Regularidade dos Imóveis

Os Ativos-Alvo objeto de investimento pelo Fundo poderão adquirir empreendimentos imobiliários. Não obstante, após a aquisição e enquanto o instrumento de compra e venda não tiver sido registrado, poderá haver dificuldade no registro da transmissão da propriedade ou até mesmo tornar-se inviável a transmissão dos imóveis para o Fundo e, conseqüentemente, comprometer o patrimônio do Fundo.

4.22. Risco das Contingências Ambientais

Por se tratar de investimentos em empreendimentos imobiliários, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações, multas e sanções administrativas e criminais por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

4.23. Risco Jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

4.24. Risco de Mercado

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

4.25. Riscos de Desvalorização dos Empreendimentos Imobiliários em Razão de Condições Externas

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho de vendas e recebimentos de parcelas dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo e, consequentemente, a capacidade da Companhia ou SPE assegurar a remuneração futura dos investidores do Fundo.

O valor dos empreendimentos imobiliários e a capacidade da Companhia ou SPE em realizar a distribuição dos resultados ao Fundo e este aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados em razão de alterações nas condições econômicas, oferta de outros empreendimentos concorrentes e redução do interesse de potenciais compradores das unidades imobiliárias ofertadas pelos empreendimentos imobiliários.

4.26. Risco Inerente aos Empreendimentos Imobiliários Integrantes do Patrimônio do Fundo

Os empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderão apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, o que poderá comprometer a capacidade da Companhia ou SPE em pagar o Fundo e este os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

4.27. Risco de Governança

Não poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas: (i) a Administradora, a Gestora ou a Consultora de Investimentos Imobiliários do Fundo; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora, da Gestora ou da Consultora de Investimentos Imobiliários; (iii) empresas ligadas à Administradora, à Gestora ou à Consultora de Investimentos Imobiliários, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram com a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o Fundo. Exceto quando: (a) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos itens (i) a (vi) acima; (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou (c) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o § 2º do Artigo 12 da Instrução CVM nº 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas acima, nos itens (i) a (vi), caso estas decidam adquirir Cotas do Fundo.

Adicionalmente, algumas matérias estão sujeitas a deliberação por quórum qualificado, de modo que pode ser possível que não compareçam em Assembleia Geral Cotistas suficientes para a tomada de decisão e, portanto, as atividades e rentabilidade do Fundo poderão ser impactadas adversamente caso não seja possível aprovar determinadas matérias por falta de quórum.

4.28. Risco Tributário

A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Ademais, os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). A mesma tributação aplica-se no resgate das Cotas, em caso de liquidação do Fundo. No entanto, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Assim sendo, caso tais regras não sejam atendidas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas não terão referido benefício fiscal e estarão sujeitos à tributação a eles aplicável.

Adicionalmente, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Embora as regras tributárias dos Fundos estejam vigentes desde a edição da Lei nº 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

4.29. Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos e Regulatórios

O Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, impactam significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente, poderão impactar os negócios do Fundo. Além disso, o Governo Federal, o BACEN, a CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, a aquisição e exploração de determinados imóveis pelo Fundo poderá estar condicionada, sem limitação, a diversas exigências das autoridades públicas, parâmetros de zoneamento e demais requisitos legais e regulatórios à obtenção de licenças específicas, alvarás ou aprovações de autoridade governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento. Tais requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que possam vir a ser criados poderão implicar aumento de custos e impactar adversamente os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

4.30. Risco Relacionado a Inflação

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização (Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde

então, no entanto, por diversas razões (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, etc.), ocorreram novos “repiques” inflacionários. Por exemplo, a inflação apurada pela variação do IGP-M nos últimos anos vem apresentando oscilações: em 2005 foi de 1,20%, em 2006 de 3,83%, em 2007 passou para 7,75% e em 2008 foi de 9,81%. Nos últimos anos a inflação tem superado sistematicamente a meta anual, escapando do controle do governo em diversos momentos. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no país, ocasionando desemprego e eventualmente elevando a taxa de inadimplência. O investimento em cotas de FII pode se tornar menos atrativo do que outros produtos financeiros, dado um ambiente de aumento inflacionário.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do país e realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. Aumentos na inflação, além de variações nas taxas de juros, podem afetar as taxas de inadimplência e reduzir as margens de lucro do Fundo e consequentemente a distribuição de rendimentos aos Cotistas. Assim como, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamentos associada ou não a aumentos nas taxas de juros podem prejudicar a demanda por imóveis.

4.31. Risco Relacionado a Política Monetária

O Governo Federal influencia as taxas de juros praticadas na economia uma vez que estas se constituem um dos principais instrumentos de política monetária utilizado. Historicamente, esta política tem sido instável, havendo grande variação nas taxas praticadas. A política monetária brasileira possui como função regular a oferta de moeda no país e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva, os investimentos se retraem e assim, via de regra, eleva o desemprego e aumenta os índices de inadimplência. Esse contexto pode ocasionar queda no valor de mercado das Cotas, assim como redução da rentabilidade do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

4.32. Risco Relacionado ao Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes, e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. 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 poderão resultar em perdas para os Cotistas. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Além disso, em resultado da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país, como também a economia de países desenvolvidos como os Estados Unidos da América interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados emergentes em anos recentes, os investidores estão mais cautelosos e prudentes em realizar investimentos nesses mercados, o que pode resultar em uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares norte-americanos do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacional. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionarem uma redução ou falta de liquidez para as Cotas do Fundo em questão. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora, a Gestora, a Consultora e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

4.33. Riscos de Alteração da Legislação Aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

4.34. Risco de Potencial Conflito de Interesses entre o Fundo e a Administradora

Conforme dispõe o Artigo 34 da Instrução CVM 472/08, os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas. Os seguintes prestadores de serviços são a mesma pessoa jurídica da Administradora e foram contratadas para prestar serviços ao Fundo como: (i) Custodiante, para prestação dos serviços de custódia dos ativos, tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários do Fundo; (ii) Distribuidora, para prestação dos serviços de distribuição de Cotas do Fundo, e (iii) Escrituradora, para prestação do serviço de escrituração do Fundo. Deste modo, não é possível assegurar que as prestações de serviços acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

4.35. Demais Riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alterações na política econômica, os quais poderão causar prejuízos para o Fundo e para os Cotistas.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, da Consultora de Investimentos Imobiliários, do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

5. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO

Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto, este item traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e aos titulares de suas Cotas. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos a tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. No mesmo sentido, pode a legislação tributária ser alterada a qualquer tempo, não tendo a Administradora controle sobre tais medidas legislativas e regulamentares, em que pese sua obrigação de comunicar os Cotistas acerca de qualquer alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo ou aos Cotistas. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto Cotista do Fundo.

5.1. Tributação do Fundo

Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não sofrem tributação pelo Imposto de Renda na fonte, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, caso em que estão sujeitas às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, exceto as aplicações efetuadas pelo Fundo em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e certificados de recebíveis imobiliários, por força da previsão contida no Artigo 16-A da Lei nº 8.668/93, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, e posteriores alterações.

O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda retido na fonte pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos e ganhos de capital. De acordo com a Lei nº

12.024/09, a compensação mencionada deverá ser efetuada proporcionalmente à participação do Cotista, pessoa jurídica ou pessoa física, não sujeita à isenção prevista no inciso III do Artigo 3º da Lei nº 11.033/04. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção será considerada exclusiva de fonte.

A verificação da participação do Cotista no fundo de investimento imobiliário, para fins da compensação prevista no parágrafo anterior, será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos do Fundo, conforme previsto no item (i) do parágrafo seguinte, o que ocorrer primeiro.

A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

5.2. Tributação dos Investidores

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). A mesma tributação aplica-se no resgate das Cotas, em caso de liquidação do Fundo.

Cumprе ressaltar que, de acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do Artigo 3º da Lei nº 11.033/04, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. A verificação das condições para a isenção descritas neste parágrafo será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro, desde que o Fundo distribua, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Havendo alienação de Cotas no mercado secundário não haverá retenção de imposto na fonte, devendo o tributo ser apurado da seguinte forma, aplicando-se a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do Artigo 37 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15:

- I. beneficiário pessoa física: na forma de ganho de capital quando a alienação for realizada fora do mercado de bolsa de valores ou na forma de renda variável quando a alienação ocorrer no mercado de bolsa de valores; e
- II. beneficiário pessoa jurídica: na forma de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O imposto de renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de investidores pessoas físicas que não sejam consideradas isentas, e (ii) antecipação do imposto de renda sobre pessoa jurídica para os investidores pessoa jurídica. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do imposto de renda sobre pessoa jurídica, da CSLL, bem como do PIS e da COFINS, ressalvado o caso de pessoa jurídica sujeita à sistemática não cumulativa de apuração da contribuição ao PIS e da COFINS, a qual, nos termos do Decreto nº 5.442, de 09 de maio de 2005, e posteriores aplicações, aplica-se a alíquota zero para fins de cálculo das referidas contribuições.

Tributação IOF/Títulos: Poderá haver a incidência do IOF/Títulos à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor da operação, limitada a um percentual do rendimento, previsto em tabela própria, em caso de resgate, cessão ou repactuação das Cotas em prazo inferior ao 29º (vigésimo nono) dia da aplicação no



Fundo, 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 poderá ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até a alíquota máxima de 1,5% (um e meio por cento) ao dia.

Tributação IOF/Câmbio: O IOF-Câmbio incide sobre as operações de compra e venda de moeda estrangeira. Atualmente as liquidações de operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento) no ingresso e 0% na remessa.

Liquidações de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro sujeitam-se à alíquota zero, ressaltando-se que a alíquota do IOF-Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo até 25% (vinte e cinco por cento).

Tributação dos Cotistas Residentes e Domiciliados no Exterior: Aos Cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, e que não residirem em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado.

No caso de Cotistas residentes e domiciliados no exterior nestas condições, os ganhos de capital auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado serão isentos do Imposto de Renda (Lei nº 8.981/95, Artigo 81, §1º; Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, Artigo 90) - exceção aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados nos termos da Lei nº 8.981/95, conforme alterada.

Por sua vez, os rendimentos com as Cotas e o ganho de capital da alienação das Cotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão, auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15.

Por sua vez, os Cotistas residentes e domiciliados no exterior em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao Imposto de Renda aplicável aos Cotistas do Fundo residentes no Brasil. Ademais, as operações em Bolsa realizadas por investidores estrangeiros, residentes em Paraíso Fiscal, sujeitam-se também à alíquota de Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, Artigo 63, § 3º, inciso I, “b”, e inciso II, “c”.

Considerações adicionais: Sujeitar-se-á à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (imposto de renda da pessoa jurídica, CSLL, PIS e COFINS), caso o Fundo passe a admitir a aplicação de seus recursos em empreendimentos imobiliários que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo.

6. PRESTADORES DE SERVIÇOS

6.1. Administradora

Planner Corretora de Valores S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, Itaim Bibi – São Paulo – SP

CNPJ: 00.806.535/0001-54

Telefone/fax: (11) 2172-2635

www.planner.com.br

Contato: Artur Martins de Figueiredo

E-mail: afigueiredo@planner.com.br

Breve Histórico da Administradora

A Planner Corretora é uma instituição completa em termos de atuação no mercado de capitais, oferecendo



todos os produtos e serviços relacionados a operações do mercado de capitais, atuando na administração de fundos e gestão de recursos de terceiros.

A Planner possui profundo conhecimento do mercado, estando habilitada para administrar recursos financeiros em diversos mercados, utilizando rigoroso controle de risco para que seus clientes tenham tranquilidade e compreensão dos passos tomados durante a gestão dos seus recursos.

A corretora conta com duas unidades de negócios especializadas, a Financial Advisory e a Asset Management, que utilizam a inteligência da informação e o profundo conhecimento do mercado para atingir maior competência na gestão de recursos, de acordo com o perfil de cada investidor.

Principais Atribuições da Administradora

A Administradora prestará os serviços de administração do Fundo, a qual tem amplos e gerais poderes para praticar em nome do Fundo todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir com seus objetivos, inclusive com poderes para abrir e movimentar contas bancárias, transigir, dar e receber quitação, outorgar mandatos, adquirir, alienar, ceder, transferir, os valores mobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, em conformidade com a Política de Investimento do Fundo, representar o Fundo em juízo ou fora dele, bem como solicitar a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo e deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observadas as limitações e condições do Regulamento, as decisões tomadas em Assembleia Geral de Cotista e as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, os quais administrará e disporá na forma e para os fins estabelecidos no Regulamento e na legislação aplicável.

No título aquisitivo e na matrícula dos bens imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo, a Administradora fará constar as restrições enumeradas nos incisos I a VI do Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, e destacará que o imóvel adquirido constitui patrimônio do Fundo.

A Administradora deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e aos seus Cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

A Administradora declara que este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da distribuição pública, dos valores mobiliários distribuídos, do emissor, suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes e quaisquer outras informações relevantes, bem como que o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

A Administradora é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição.

Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora:

I. providenciar a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis onde estiverem matriculados imóveis porventura pertencentes ao Fundo, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

- (a) não integram o ativo da Administradora;
- (b) não respondem, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação da Administradora;
- (c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;



(e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e

(f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

II. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, sem prejuízos dos poderes que possam ser delegados à Gestora;

III. prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que a Administradora deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente:

(a) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

(b) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

(c) escrituração de Cotas;

(d) custódia de ativos financeiros;

(e) auditoria independente; e

(f) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, sem prejuízo dos poderes delegados à Gestora no Artigo 7º do Regulamento e no item “Principais Atribuições da Gestora” deste Prospecto.

IV. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;

(b) os livros de presença e atas das assembleias gerais;

(c) a documentação relativa aos imóveis, empreendimentos imobiliários, às operações e patrimônio do Fundo;

(d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e

(e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, do(s) representante(s) de Cotistas, da Consultora de Investimentos Imobiliários e outros profissionais ou empresas contratados na forma dos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472.

V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

VI. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;

VII. no caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item IV acima até o término do procedimento;

VIII. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472, no Artigo 21 do Regulamento e na seção “Publicidade e Remessa de Documentos” deste Prospecto;

IX. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

X. observar as disposições constantes no Regulamento e neste Prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

- XI. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;
- XII. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição;
- XIII. preparar e fornecer anualmente aos Cotistas, até a data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas em que se deliberará sobre as demonstrações contábeis anuais do Fundo, relatório contendo o detalhamento das despesas pagas pelo Fundo com a contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais e contábeis e de consultoria especializada previstas no Regulamento, que será objeto de deliberação pela referida Assembleia Geral de Cotistas; e
- XIV. nas operações relacionadas à transformação, incorporação, fusão e cisão, caberá à Administradora:
- (a) demonstrar a compatibilidade do Fundo que será incorporado, fundido, cindido ou transformado com a política de investimento daquele que resultará de tais operações;
 - (b) indicar os critérios de avaliação adotados quanto aos ativos existentes nos Fundos envolvidos, bem como o impacto dessa avaliação no valor do patrimônio de cada Fundo;
 - (c) descrever os critérios utilizados para atribuição de Cotas aos participantes dos Fundos que resultarem das operações; e
 - (d) identificar as alterações, no Prospecto e no Regulamento do Fundo, que resultarem da operação.
- XV. manter por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo, às suas expensas, atualizadas e em perfeita ordem, as atas do Comitê de Investimentos.

Todavia, na forma do Capítulo pertinente às “Obrigações e Responsabilidades da Administradora” no Regulamento do Fundo, será vedado à Administradora, à Gestora e à Consultora de Investimentos Imobiliários praticarem os seguintes atos em nome do Fundo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas, ou abrir crédito sob qualquer modalidade, excetuado apenas a possibilidade de venda a prazo de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
- III. contrair ou efetuar empréstimos;
- IV. prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VII. vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries;
- VIII. prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- IX. sem prejuízo do disposto no Artigo 34 da Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, entre o Fundo e o representante de Cotistas, ou entre o Fundo e o incorporador ou o empreendedor;



- X. constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. realizar operações com derivativos; e
- XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

Observadas as vedações acima indicadas, o Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Declaração da Administradora nos Termos do Artigo 56 da Instrução CVM 400

A Administradora declara que este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, dos valores mobiliários ofertados, do emissor, suas atividades, situação econômico financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

A Administradora é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

6.2. Gestora

Ouro Preto Gestão de Recursos S.A.

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1600, 5º andar, conj. 51, Vila Nova Conceição – São Paulo – SP

CNPJ: 11.916.849/0001-26

Telefone: (11) 3588-1045

www.ouopretoinvestimentos.com.br

Contato: Leandro Turaça

E-mail: atendimento.fundos@ouopretoinvestimentos.com.br

Breve Histórico da Gestora

A Ouro Preto Investimentos é uma administradora de recursos de terceiros (*Asset Management*), registrada na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, com sede na Cidade de São Paulo, que realiza a gestão de diversos fundos de investimentos: desde os fundos mais tradicionais: de ações e multimercados, até fundos de créditos privados, investimentos no exterior, e, especialmente, fundos de investimento em direitos creditórios. O responsável pela gestão perante a CVM possui mais de 20 anos de experiência nos mercados financeiro e de capitais.

Principais Atribuições da Gestora

Sem prejuízo de outras atribuições impostas pela regulamentação em vigor, pelo Regulamento e pelo contrato celebrado com a Administradora, a Gestora será responsável pelas seguintes atividades:

- I. gestão do portfólio das aplicações de renda fixa eventualmente realizadas pelo Fundo, em virtude da existência de disponibilidades financeiras não investidas nos Ativos de Liquidez objeto do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos prevista no Regulamento e no item “Política de Investimento” neste Prospecto;



II. fornecer à Administradora as informações e documentos necessários para a elaboração do parecer a respeito das operações e resultados do Fundo;

III. sempre que houver a necessidade de aprovação prévia pela Administradora e/ou dos Cotistas para o exercício de quaisquer de suas atribuições, entregar relatório relativo à questão de forma clara, abordando os riscos e a oportunidade proposta, bem como sua expressa recomendação à Administração e aos Cotistas;

IV. informar à Administradora, semestralmente, sobre o andamento das atividades exercidas, bem como as planejadas para o próximo exercício e, extraordinariamente, sobre a existência de qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações de que tenha conhecimento em virtude do exercício de suas funções; e

V. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição.

Os responsáveis pela análise e seleção dos Ativos-Alvo do Fundo são a Consultora de Investimentos Imobiliários e o Comitê de Investimentos.

6.3. Consultora de Investimentos Imobiliários

PK Consultoria, Participações e Serviços S.A.

Avenida Paulista, 453, 15º andar (parte), Bela Vista – São Paulo – SP

CNPJ: 02.704.074/0001-34

Telefone: (11) 3514-4729

Contato: Pedro Klumb

E-mail: pklumb@msfi.com.br

Breve Histórico da Consultora de Investimentos Imobiliários

A PK Consultoria atua primordialmente como Departamento Técnico para administradores de Fundos de Investimento Imobiliário, contando atualmente com três instituições financeiras entre os seus clientes, dando suporte técnico atualmente para 28 Fundos Imobiliários.

Na função de Consultora de Investimentos Imobiliários, a PK Consultoria atua para os seguintes Fundos:

Warehouse Créditos Imobiliários Fundo de Investimento em Direitos Creditórios – desde dez/2012

Urbanização I Fundo de Investimento Imobiliário – FII – desde maio/2012

BRB QAM Fundo de Investimento em Participações Paraná I – desde novembro/2013

Ouro Preto TradInvest Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII – desde março/2014

Ouro Preto Desenvolvimento Imobiliário I Fundo de Investimento Imobiliário – FII – em oferta

Pedro Klumb é Diretor Técnico da área técnica da PK Consultoria.

Foi o principal executivo da MSFI – Monitoramento e Serviços Financeiros Imobiliários e da Companhia Nacional de Recebíveis, tendo sido responsável pela implantação e gestão das empresas até 2013. Atualmente é Presidente do Conselho de Administração das Companhias.

Economista, pela UERJ/RJ em 1979, fez especialização em Poupança e Empréstimo em 1983 na Northwestern University, MBA em Administração pela COPPEAD/URFJ e especialização em Direitos Reais e Registros pela Universidade de Coimbra, Portugal.

Pedro Klumb atua na área de crédito imobiliário há mais de trinta anos, tendo participado ativamente de todas as etapas de desenvolvimento do crédito imobiliário, securitização e fundos de Investimento de base imobiliária no Brasil.

Principais Atribuições da Consultora de Investimentos Imobiliários



A Administradora contratou, em nome do Fundo, a Consultora de Investimentos Imobiliários, que prestará os seguintes serviços:

- I. assessoria à Administradora e/ou à Gestora em quaisquer questões relativas aos investimentos realizados pelo Fundo, análise de propostas de investimentos encaminhadas à Administradora, observadas as disposições e restrições contidas no Artigo 8º do Regulamento;
- II. planejamento e orientação à Administradora na negociação para a realização de novos investimentos pelo Fundo;
- III. recomendação de implementação de mecanismos de controle e acompanhamento dos investimentos realizados pelo Fundo, visando o controle de riscos e dos ativos do Fundo;
- IV. negociação, em nome do Fundo, dos acordos de acionistas e demais contratos necessários ao cumprimento dos objetivos do Fundo, observando as diretrizes previamente aprovadas pelo Comitê de Investimentos, devendo sempre anuir nos contratos a serem firmados pela Administradora;
- V. contratação de serviços especializados de consultoria para seus trabalhos, quando julgar necessário, podendo firmar os respectivos contratos, observando os limites estabelecidos no Artigo 21, Parágrafo 2º, do Regulamento;
- VI. participação nas assembleias gerais e especiais de acionistas das Companhias Investidas, tanto ordinárias quanto extraordinárias, sempre visando o cumprimento dos objetivos do Fundo, e atuação junto aos demais acionistas, de forma a que apoiem o Fundo na votação das matérias que serão deliberadas, dando conhecimento ao Comitê de Investimentos;
- VII. proteção e promoção dos interesses do Fundo junto às Companhias Investidas;
- VIII. fornecimento aos Cotistas que assim requererem, estudos e análises de investimento elaborados, que fundamentem as decisões tomadas pelo Comitê de Investimentos, incluindo os registros apropriados com as justificativas das recomendações e respectivas decisões, comunicando à Administradora a solicitação efetuada, antes de sua disponibilização, e encaminhando os documentos fornecidos para atendimento ao disposto no Artigo 8º, item (viii), do Regulamento;
- IX. se houver, fornecimento aos Cotistas que assim requererem, atualizações periódicas dos estudos e análises elaborados, permitindo acompanhamento dos investimentos realizados, objetivos alcançados, perspectivas de retorno e identificação de possíveis ações que maximizem o resultado do investimento, comunicando à Administradora a solicitação efetuada, antes de sua disponibilização, e encaminhando os documentos fornecidos para atendimento ao disposto no Artigo 8º, item (ix), do Regulamento;
- X. fornecimento à Administradora, no prazo por ela solicitado, as informações e documentos necessários para a elaboração do parecer a respeito das operações e resultados do Fundo mencionado no Artigo 8º, item (x), do Regulamento; e
- XI. comunicação à Administradora, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, as decisões do Comitê de Investimentos.

Os pareceres técnicos preparados pela Consultora de Investimentos Imobiliários ficarão à disposição dos Cotistas, na sede da Administradora.

6.4. Empreendedor

JCF Engenharia e Consultoria Eireli

Avenida Julio Abreu, 160, sala 909, Varjota – Fortaleza – CE

CNPJ: 09.061.643/0001-10

Telefone: (85) 3244-6789 / (85) 99973-3945

www.cyclusengenharia.com.br

Contato: José Carneiro Filho

E-mail: jcarfilho@cyclusengenharia.com.br



Breve Histórico do Empreendedor

Histórico da Empresa:

Sócio Diretor: José Carneiro de Andrade Filho
Empresa fundada em 2007.

Acervo Técnico da Empresa:

Unidades Habitacionais PMCMV – Mais de 900 Unidades já construídas
Empreendimentos Habitacionais de Padrão Classe A
Consultoria Ambiental em Saneamento
Obras de Saneamento e Transporte

Histórico Sócio Diretor: José Carneiro de Andrade Filho

Experiência Acadêmica:

Graduação em Engenheiro Civil – Universidade Federal do Ceará;
Mestrado em Management Logistique et Strategie – Aix-Marseille Université;
Doutorado em Management Logistique et Strategie – Aix-Marseille Université;
Doutorado em Saneamento Ambiental – Universidade Federal do Ceará.

Experiência Profissional:

Diagonal Engenharia Ltda (colaborador);
LS Engenharia Ltda (colaborador);
Edcon Engenharia e Construções Ltda (sócio);
Cyclus Engenharia e Consultoria (sócio).

6.5. Auditor Independente

Crowe Horwath Bendoraytes Aisenman & Cia Auditores

Av. das Américas, 4200, bl. 4 – sl. 206-208, Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ
CNPJ: 42.170.852/0001-77
Telefone: (21) 3385-4662 / Fax: (21) 3385-4663
www.crowehorwathbrasil.com.br

Breve Histórico do Auditor Independente

A Crowe Horwath Brasil representa a Crowe Horwath International no Brasil. É uma empresa comprometida com a qualidade dos serviços, agregando valor aos seus clientes, com base em princípios de ética e transparência, que são o alicerce de uma boa reputação no mercado.

Tem atuação em nível nacional, com escritórios localizados nas cidades do Rio de Janeiro e São Paulo, com expansão prevista para outras capitais.

A Crowe Horwath International é reconhecida mundialmente por sua abordagem precisa e pela excelência em serviços de Auditoria, Impostos, Consultoria e Riscos.

A Crowe conta com profissionais experientes que, através de sua expertise local e internacional, compartilham conhecimentos essenciais ao desenvolvimento do potencial de cada cliente.

São mais de 140 firmas de auditoria e consultoria, sendo 640 escritórios em mais de 100 países, propiciando uma combinação única de talentos locais e alcance global, o que gera conhecimento e suporte internacional aos seus clientes.

6.6. Assessor Legal

**Peixoto Neto Sociedade de Advogados**

Rua Teodoro Sampaio, 1765, conj. 41, Pinheiros – São Paulo – SP

CNPJ: 10.449.446/0001-51

Telefone: (11) 2893-1781 / Fax: (11) 3064-9056

www.peixotoneto.adv.br

Contato: João Baptista Peixoto Neto

E-mail: joaopeixoto@peixotoneto.com.br

Breve Histórico do Assessor Legal

Responsável pelo escritório Peixoto Neto Sociedade de Advogados, o Dr. João Baptista Peixoto Neto é formado pela Universidade de São Paulo, onde cursou pós-graduação, em nível de mestrado, na área de direito internacional, e é especialista em produtos financeiros e gestão de riscos pela FIA/FEA/USP. Nos anos de 2006 a 2013 esteve entre os primeiros colocados na categoria advogados, pelo ranking da empresa UQBAR, em assessoria jurídica para a estruturação de FIDCs. Possui mais de 20 anos de experiência na área de direito comercial, especialmente em questões societárias e de mercado de capitais.

6.7. Demais Prestadores de Serviços

A Administradora prestará os serviços de custódia dos ativos financeiros, tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários do Fundo, liquidação financeira de suas operações, bem como a escrituração e distribuição das Cotas do Fundo.

As atividades de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo serão exercidas pelo Auditor Independente, devidamente registrado na CVM.

A Consultora de Investimentos Imobiliários indicará à Administradora a Empresa Especializada a ser contratada para a fiscalização das Companhias ou SPEs investidas.

Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos do Artigo 21, item (iii), do Regulamento, responderão pelos prejuízos causados ao Fundo e/ou aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e do Regulamento.

6.8. Substituição dos Prestadores de Serviços

A Administradora e a Gestora serão substituídas nos casos de destituição pela Assembleia Geral, de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, e de liquidação extrajudicial, observado o disposto em legislação e regulamentação aplicável, em especial os Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472.

A Assembleia Geral que destituir a Administradora e/ou a Gestora deverá, no mesmo ato, eleger sua respectiva substituta, ainda que para proceder à dissolução e liquidação do Fundo.

Caso a nova instituição Administradora ou Gestora, nomeada na Assembleia Geral não substitua a Administradora ou a Gestora, conforme o caso, dentro de 30 (trinta) dias corridos contados da data em que se realizar a Assembleia Geral, a Administradora procederá à liquidação automática do Fundo em até 30 (trinta) dias corridos, contados da data em que expirar o prazo para que a nova Administradora ou Gestora assuma, conforme o caso, a administração ou gestão do Fundo.

A Administradora e a Gestora poderão renunciar à administração do Fundo e à gestão da carteira do Fundo, respectivamente, mediante notificação por escrito, endereçada a cada Cotista e à CVM, com antecedência de, no mínimo, 60 (sessenta) dias.

Na hipótese de renúncia ou de descredenciamento pela CVM da Administradora, esta deverá convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger sua sucessora ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela própria Administradora, ainda que após sua renúncia.

Na hipótese de renúncia ou de descredenciamento pela CVM da Gestora, a Administradora deverá convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger sua sucessora ou deliberar a liquidação do Fundo.

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

Caso a Assembleia Geral não nomeie instituição habilitada para substituir a Administradora ou a Gestora, conforme o caso, ou não obtenha quórum suficiente para deliberar sobre tal matéria ou sobre a liquidação do Fundo ou, ainda, caso a instituição eleita para substituir a Administradora ou a Gestora não tome posse no prazo de 15 (quinze) dias a contar da eleição em Assembleia Geral, a Administradora procederá à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas, dentro do prazo de até 30 (trinta) dias contados da data estabelecida para a realização da Assembleia Geral.

Nas hipóteses previstas de renúncia ou de descredenciamento, a Administradora e a Gestora continuarão obrigadas a prestar os serviços de administração e gestão da carteira do Fundo, respectivamente, até sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, devendo a Administradora, sem prejuízo do disposto no Parágrafo anterior, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos; bem como na sucessão de outros bens e direitos como a propriedade de cotas de SPE's.

No caso de liquidação extrajudicial da Administradora será observado o disposto nos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472 e na legislação e regulamentação aplicável.

No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no Artigo 37 da Instrução 472 da CVM, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo Administrador e a liquidação ou não do Fundo. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida à averbação referida acima nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

No caso de fazerem parte do patrimônio do Fundo bens imóveis e direitos, deverá ser observado o disposto no Artigo 37, Parágrafo 1º, Inciso II, e Parágrafos 4º e 5º, da Instrução CVM 472.

A substituição ou destituição da Consultora de Investimentos Imobiliários, assim como a contratação de nova instituição para ocupar tal função, será realizada exclusivamente pela Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto no Capítulo pertinente à Assembleia Geral no Regulamento, assim como no item "Assembleia Geral de Cotistas" deste Prospecto e no contrato de prestação de serviços celebrado com o Fundo.

Aplicar-se-ão aos demais prestadores de serviços ao Fundo, no que couberem, as disposições constantes deste item.

7. RELACIONAMENTO ENTRE PARTES

Relacionamento do Fundo com a Coordenadora Líder da Oferta

A Planner Corretora de Valores S.A. atua como Administradora do Fundo e Coordenadora Líder da Oferta, o que não configura situação de conflito de interesses, estando sua remuneração de acordo com os parâmetros de mercado.

Além da taxa de administração, a Coordenadora Líder não fará jus a nenhuma outra remuneração em decorrência da Oferta.

O Coordenadora não subscreverá Cotas do Fundo.

Relacionamento entre a Administradora e a Coordenadora Líder da Oferta



Conforme o disposto acima, a Planner Corretora de Valores S.A. atua como Administradora do Fundo e Coordenadora Líder da Oferta, o que não configura situação de conflito de interesses, estando sua remuneração de acordo com os parâmetros de mercado.

Relacionamento entre a Administradora e a Escrituradora

A Planner Corretora de Valores S.A. atua como Administradora do Fundo e Escrituradora, o que não configura situação de conflito de interesses, estando sua remuneração de acordo com os parâmetros de mercado.

Relacionamento entre a Administradora e a Gestora

Na data deste Prospecto, a Administradora e a Gestora não possuem nenhuma espécie de vínculo societário entre si. Além dos serviços relacionados à presente Oferta, a Gestora presta ou poderá prestar serviços de gestão de carteira a outros fundos de investimento, incluindo fundos de investimento imobiliário, administrados pela Administradora, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

Relacionamento entre a Administradora e a Consultora de Investimentos Imobiliários

Na data deste Prospecto, a Administradora e a Consultora de Investimentos Imobiliários não possuem nenhuma espécie de vínculo societário entre si. Além dos serviços relacionados à presente Oferta, a Consultora de Investimentos Imobiliários presta ou poderá prestar serviços de Consultoria de Investimentos Imobiliários a outros fundos de investimento, incluindo fundos de investimento imobiliário, administrados ou cujas carteiras sejam geridas pela Administradora e demais sociedades integrantes de seu grupo econômico, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

Relacionamento entre a Administradora e o Custodiante

A Planner Corretora de Valores S.A. atua como Administradora do Fundo e Custodiante, o que não configura situação de conflito de interesses, estando sua remuneração de acordo com os parâmetros de mercado.

Relacionamento entre a Administradora e o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, a Administradora e o Auditor Independente não possuem nenhuma espécie de vínculo societário entre si. Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Auditor Independente presta serviços de auditoria independente de contas relativas a outros fundos de investimento, incluindo fundos de investimento imobiliário, administrados ou cujas carteiras sejam geridas pela Administradora e demais sociedades integrantes de seu grupo econômico, ou cujas Cotas sejam distribuídas pela Administradora e demais sociedades integrantes de seu grupo econômico, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

Relacionamento entre a Administradora e o Empreendedor

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, não há qualquer relação comercial entre o Empreendedor e a Administradora e demais sociedades integrantes de seu grupo econômico.

Relacionamento entre a Gestora e a Consultora de Investimentos Imobiliários

Na data deste Prospecto, a Gestora e a Consultora de Investimentos Imobiliários não possuem nenhuma espécie de vínculo societário entre si. Além dos serviços relacionados à presente Oferta, a Consultora de Investimentos Imobiliários presta ou poderá prestar serviços de Consultoria de Investimentos Imobiliários a outros fundos de investimento, incluindo fundos de investimento imobiliário, cujas carteiras sejam geridas pela Gestora, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante

Na data deste Prospecto, a Gestora e o Custodiante não possuem nenhuma espécie de vínculo societário



entre si. Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Custodiante presta ou poderá prestar serviços de custódia a outros fundos de investimento, incluindo fundos de investimento imobiliário, administrados ou cujas carteiras sejam geridas pela Gestora, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

Relacionamento entre a Gestora e o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, a Gestora e o Auditor Independente não possuem nenhuma espécie de vínculo societário entre si. Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Auditor Independente presta serviços de auditoria independente de contas relativas a outros fundos de investimento imobiliário, cujas carteiras sejam geridas pela Gestora, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

Relacionamento entre a Gestora e o Empreendedor

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, não há qualquer relação comercial entre a Gestora e o Empreendedor.

Relacionamento entre a Consultora de Investimentos Imobiliários e o Custodiante

Na data deste Prospecto, a Consultora de Investimentos Imobiliários e o Custodiante não possuem nenhuma espécie de vínculo societário entre si. Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Custodiante presta ou poderá prestar serviços de custódia, a outros fundos de investimento, incluindo fundos de investimento imobiliário, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes

Relacionamento entre a Consultora de Investimentos Imobiliários e o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, a Consultora de Investimentos Imobiliários e o Auditor Independente não possuem nenhuma espécie de vínculo societário entre si. Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Auditor Independente presta ou poderá prestar serviços de auditoria independente de contas relativas a outros fundos de investimento, incluindo fundos de investimento imobiliário, para os quais a Consultora de Investimentos Imobiliários presta serviços de consultoria, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

Relacionamento entre a Consultora de Investimentos Imobiliários e o Empreendedor

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, não há qualquer relação comercial entre a Consultora de Investimentos Imobiliários e o Empreendedor.

Relacionamento entre o Custodiante e o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, o Custodiante e o Auditor Independente não possuem nenhuma espécie de vínculo societário entre si. Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Auditor Independente presta ou poderá prestar serviços de auditoria independente de contas relativas a outros fundos de investimento, incluindo fundos de investimento imobiliário, para os quais o Custodiante presta serviços de custódia, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

Relacionamento entre o Custodiante e o Empreendedor

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, não há qualquer relação comercial entre o Custodiante e o Empreendedor.

Relacionamento entre o Empreendedor e o Auditor Independente

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, não há qualquer relação comercial entre o Empreendedor e o Auditor Independente.

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

8. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

8.1. Informações aos Cotistas

A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou as suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo;

II. disponibilizar e manter à disposição dos Cotistas, em sua sede, ou em seu endereço eletrônico www.planner.com.br:

(a) informações, atualizadas mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, relativas a:

i. valor do patrimônio do Fundo, valor patrimonial das Cotas e a rentabilidade do período; e

ii. valor dos investimentos do Fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

(b) trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras, se houver, e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção, se for o caso;

(c) até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de Cotistas ou desses contra a administração do Fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

(d) até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:

i. o balancete semestral; e

ii. o relatório da Administradora, observado o disposto no item II abaixo.

(e) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

i. as demonstrações financeiras;

ii. o relatório da Administradora, observado o disposto no item II abaixo; e

iii. o parecer do Auditor Independente.

(f) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral;

II. fazer constar nos relatórios da Administradora, no mínimo:

(a) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;

(b) programa de investimentos para o semestre seguinte;

(c) informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:

i. a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as

operações do Fundo, relativas ao semestre findo;

ii. as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e

iii. o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório.

(d) relação das obrigações contraídas no período;

(e) rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;

(f) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e

(g) a relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao Patrimônio Líquido médio semestral em cada exercício.

III. enviar a cada Cotista por correspondência:

(a) no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral;

(b) semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, os extratos das contas de depósito, acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso; e

(c) anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.

IV. remeter, na data de sua divulgação, à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores e na página da BM&FBOVESPA, sem prejuízo de outros que venham a ser exigidos, os documentos relativos ao Fundo referidos nos itens I, II e IV acima; e

V. manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

Sem prejuízo do disposto acima, as atas, avisos e demais informações, divulgações e comunicações, cuja publicação seja obrigatória em decorrência de lei, de normativo expedido pela CVM ou do Regulamento deverão ser feitas pela Administradora por meio de publicação em sua página na rede mundial de computadores (*internet*), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantidas disponíveis aos Cotistas em sua sede. Estas informações poderão, ainda, ser remetidas aos Cotistas por meio eletrônico, ou por eles acessados, através de canais eletrônicos.

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

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

As informações relativas ao Fundo estarão disponíveis na sede da Administradora e serão veiculadas nos



websites www.planner.com.br (na página principal, clicar “Corretora de Valores”, acessar “Oferta Pública” e em seguida “JT Prev FII Desenvolvimento Habitacional”), ou em www.cvm.gov.br (na seção “Fundos de Investimento”, pesquisar pela denominação do Fundo) ou, ainda, <http://www.bmfbovespa.com.br> > Neste site acessar a aba Serviços > Confira a relação completa dos serviços na Bolsa e clicar em Saiba mais > Mais serviços > Ofertas públicas > Ofertas em andamento > Fundos > JT Prev Fundo de Investimento Imobiliário e publicadas, se assim o exigir a legislação, no jornal “Monitor Mercantil”.

8.2. Remessa de Informações à CVM e à Entidade Administradora do Mercado Organizado

A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à disponibilização das informações referidas no item “Informação aos Cotistas” acima, enviar as informações à BM&FBOVESPA, entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas são admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

9. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Maiores esclarecimentos a respeito da Oferta, bem como cópias do Regulamento e deste Prospecto, anúncio de início e anúncio de encerramento, poderão ser obtidos junto à Administradora, no endereço abaixo indicado:

Planner Corretora de Valores S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, Itaim Bibi – São Paulo – SP

CNPJ: 00.806.535/0001-54

Telefone/fax: (11) 2172-2635

At.: Artur Martins de Figueiredo

E-mail: afigueiredo@planner.com.br

Website: www.planner.com.br (na página principal, clicar em “Corretora de Valores”, acessar “Oferta Pública” e em seguida “JT Prev FII Desenvolvimento Habitacional”).

Também poderão ser obtidas cópias do Regulamento e deste Prospecto, Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento, nos seguintes endereços:

Comissão de Valores Mobiliários – CVM

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, 111, 5º andar, Centro, Rio de Janeiro – RJ

CEP 20050-901

São Paulo

Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo – SP

CEP 01333-010

Website: www.cvm.gov.br (na página principal, clicar “Consulta à Base de Dados – Ofertas Públicas”, depois “Ofertas de Distribuição”, em seguida “Prospectos de Ofertas Públicas de Distribuição” e pesquisar pela denominação do “JT Prev Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento Habitacional”).

BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros

Praça Antônio Prado, 48, Centro, São Paulo – SP

CEP 01010-010

Website: <http://www.bmfbovespa.com.br> > Neste site acessar a aba Serviços > Confira a relação completa dos serviços na Bolsa e clicar em Saiba mais > Mais serviços > Ofertas públicas > Ofertas em andamento > Fundos > JT Prev Fundo de Investimento Imobiliário.



ATENDIMENTO AOS COTISTAS

Foro e Ouvidoria

Foi eleito o Foro Central da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas do Regulamento, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e a presente distribuição, eventuais elogios ou sugestões, poderão ser obtidas junto à Administradora.

Planner Corretora de Valores S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, Itaim Bibi – São Paulo – SP

CNPJ: 00.806.535/0001-54

Telefone/fax: (11) 2172-2635

At.: Artur Martins de Figueiredo

E-mail: afigueiredo@planner.com.br

Website: www.planner.com.br (na página principal, clicar em “Asset Management”, depois em “Corretora de Valores”, acessar “Oferta Pública” e em seguida “JT Prev FII Desenvolvimento Habitacional”)

Ouvidoria

Telefone: (11) 2172-2635

E-mail: ouvidoria@planner.com.br

GLOSSÁRIO

Para fins deste Prospecto, as definições listadas nesta seção, salvo se outro significado lhes for expressamente atribuído, têm o seguinte significado:

1ª Emissão	A 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, no volume de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), divididos em 250.000 (duzentos e cinquenta mil) Cotas, no valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma.
Administradora	A Planner Corretora de Valores S.A. , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários.
Anúncio de Encerramento	O anúncio de encerramento da Oferta.
Anúncio de Início	O anúncio de início da Oferta.
Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
Ativos-Alvo	São: (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; e (ii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, preferencialmente estruturadas, investidas ou coinvestidas pelo Empreendedor, e localizados na região nordeste do País.
Ativos de Liquidez	São os ativos financeiros de liquidez nos quais os recursos do Fundo que não estiverem investidos nos Ativos-Alvo poderão ser aplicados, temporariamente, em liquidez compatível com as necessidades do Fundo.
Ativos Imobiliários	São: (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (ii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimentos, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (iv) cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401; (vi) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimentos, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (vii) letras hipotecárias; (viii) letras de crédito imobiliário; e (ix) letras imobiliárias garantidas.



Auditor Independente	A Crowe Horwath Bendoraytes Aisenman & Cia Auditores , sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, 4.200, bl. 4 – sl. 206-208, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.170.852/0001-77.
Aviso ao Mercado	O aviso ao mercado relativo à Oferta.
BACEN	Banco Central do Brasil.
BM&FBOVESPA	A BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
Boletim de Subscrição	O boletim de subscrição de Cotas, a ser firmado pelos investidores no ato de cada subscrição de Cotas.
Chamada de Capital	Cada chamada de capital realizada pela Administradora aos Cotistas, mediante notificação simultânea a todos os Cotistas com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis da data do respectivo aporte de capital no Fundo, sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, na medida em que (i) identificar intenção de investimento nos Ativos-Alvo, Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez, ou (ii) identificar que o caixa do Fundo encontra-se com valor inferior ao equivalente à provisão de 12 (doze) meses (“Caixa Mínimo”) para pagamento de despesas e encargos do Fundo, visando estabelecer ou restabelecer o valor equivalente ao Caixa Mínimo.
COFINS	Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.
Compromisso de Investimento	O instrumento particular de compromisso de investimento a ser celebrado pelos investidores no ato de cada subscrição de Cotas.
Consultora de Investimentos Imobiliários	A PK Consultoria, Participações e Serviços S.A. , sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 453, 15º andar (parte), Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.704.074/0001-34.
Cotas	As cotas de emissão do Fundo.
Cotistas	Os titulares das Cotas.
CSLL	Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.
Custodiante	A Planner Corretora de Valores S.A. , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Emissão	É a data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.
Dia Útil	Qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na BM&FBOVESPA.

Fundo	JT Prev Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento Habitacional.
Gestora	A Ouro Preto Gestão de Recursos S.A. , sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1600, 5º andar, conj. 51, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.916.849/0001-26, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários pelo Ato Declaratório nº 11.504, de 13 de janeiro de 2011.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
Instrução CVM 400	A Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 472	A Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM 555	A Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
Instrução Normativa RFB nº 1.585/15	A Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme alterada.
Investidores	São os investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil e no exterior, investidores institucionais com sede no Brasil, bem como fundos de investimento cuja política permita aplicações em fundos imobiliários, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo, não havendo critérios diferenciadores aplicáveis aos investidores.
IOF/Títulos	Imposto sobre Operações Relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
Lei nº 8.668/93	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
Lei nº 11.033/04	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
Montante Mínimo	Na hipótese de subscrição parcial das Cotas, o valor mínimo a ser subscrito, no âmbito da Oferta, será de 100.000 (cem mil) Cotas, totalizando R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), desconsiderando as Cotas cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no Artigo 31 da Instrução CVM 400, sendo que, neste caso, a Administradora deverá cancelar as Cotas não distribuídas.
Oferta	A oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª Emissão do Fundo.



Patrimônio Líquido	Entende-se por patrimônio líquido do Fundo a soma do valor de todos os ativos do Fundo, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.
Pessoas Vinculadas	Qualquer pessoa que seja (i) administrador ou acionista controlador da Administradora, (ii) vinculada à Oferta, ou (iii) o respectivo cônjuge ou companheiro, ascendente, descendente e colateral até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i) e/ou (ii).
PIS	Contribuição ao Programa de Integração Social.
Prazo de Colocação	Prazo de até 6 (seis) meses contados da divulgação do Anúncio de Início, sendo admitido o encerramento da Oferta antes do referido prazo, caso ocorra a subscrição do Montante Mínimo.
Prospecto	Este prospecto da Oferta.
Política de Investimentos	A política de investimentos adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos da seção “Política de Investimento” do Regulamento e no item “Política de Investimentos” deste Prospecto.
Regulamento	O regulamento do Fundo.
Suplemento(s)	Cada suplemento ao Regulamento, no qual se encontram detalhadas as informações referentes a cada Oferta de Cotas.
Taxa de Administração	A taxa de administração devida pelo Fundo pela prestação dos serviços de administração, gestão, custódia e consultoria de investimentos imobiliários nos termos da seção “Taxa de Administração do Fundo” do Regulamento e conforme descrita no item “Taxas” deste Prospecto.
Valor Mínimo de Investimento	A subscrição inicial mínima no Fundo, por investidor, no mercado primário, correspondente a 10.000 (dez mil) Cotas, equivalente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), observado o disposto no item “Procedimentos para Subscrição e Integralização de Cotas” deste Prospecto, sendo admitidos no Fundo investidores em geral, classificados ou não como investidores qualificados ou profissionais, para os fins da regulamentação aplicável editada pela CVM.

ANEXOS

Anexo I – *Instrumento Particular de Constituição do Fundo*

Anexo II – *Instrumento Particular de Primeira Alteração do Fundo*

Anexo III – *Regulamento do Fundo*

Anexo IV – *Declaração da Administradora*

Anexo V – *Minuta do Boletim de Subscrição*

Anexo VI – *Estudo de Viabilidade*



Anexo I – Instrumento Particular de Constituição do Fundo



Anexo II – Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Fundo

Anexo III – Regulamento do Fundo



Anexo IV – Declaração da Administradora



Anexo V – Minuta do boletim de subscrição, compromisso de investimento e termo de adesão

Anexo VI – Estudo de viabilidade e nota técnica