

**ESTE PROSPECTO NÃO DEVE SER CONSIDERADO COMO MEIO DE PROMOÇÃO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, UMA VEZ QUE O REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA DAS COTAS DO FUNDO FOI AUTOMATICAMENTE DISPENSADO PELA CVM, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM N.º 476, DE 16 DE JANEIRO DE 2009, RESTRINGINDO-SE ESTE PROSPECTO TÃO E SOMENTE À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO EM MERCADO PÚBLICO.**

**PROSPECTO DO**

**GRUPO RCFA FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO**

**CNPJ n.º 27.771.586/0001-44**

Registrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM, em 13 de junho de 2017.

**Código ISIN: BRRCFACF007**

**Código de Negociação na B3:[=]**

**Tipo ANBIMA: FII Desenvolvimento para Venda Gestão Passiva Residencial**

**Administrador**

**FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

**CNPJ Nº 13.673.855/0001-25**

Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, 153, 4º andar, Vila Nova Conceição

CEP: 04543-120, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

O **GRUPO RCFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, foi constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM n.º 472”), com prazo de duração indeterminado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o n.º 27.771.586/0001-44 (“Fundo”), representado por seu administrador **FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.673.855/0001-25 (“Administrador”).

O Fundo foi regularmente constituído pelo Administrador por meio de “Instrumento Particular de Constituição do FRAM CAPITAL V – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” celebrado, em 8 de maio de 2017, o qual foi devidamente registrado perante o 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, no Estado de São Paulo, sob o n.º 1.431.088, em 10 de maio de 2017 (“Instrumento Particular de Constituição do Fundo”), conforme alterado posteriormente por atos do Administrador e por meio da Ata de Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 19 de fevereiro de 2019, que foi devidamente registrada perante o 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, no Estado de São Paulo, sob o n.º 1.477.509, em 20 de fevereiro de 2019, cujo regulamento em vigor encontra-se como anexo (“Regulamento”).

A primeira emissão de cotas do Fundo foi aprovada e posteriormente alterada, tendo suas condições consolidadas na Ata de Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 3 de agosto de 2017, e foi integralmente subscrita por um único cotista.

O Fundo teve seu registro de constituição e funcionamento automaticamente deferido pela CVM em 10 de maio de 2017, conforme o Ofício-Circular nº 2/2017/SIN/CVM.

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário criado para deter determinados ativos originalmente detidos pela RCFA Engenharia Ltda. e empresas do seu grupo econômico, tendo sido constituído no contexto do Plano de Recuperação Judicial aprovado pelos credores e homologado no âmbito do Processo n.º 0422581-77.2016.8.19.0001 em trâmite perante a 3ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Rio de Janeiro e este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores das Cotas, do Fundo emissor, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

O Fundo realizou a distribuição pública da primeira emissão de Cotas, em série única, composta por até 55.000.000 (cinquenta e cinco milhões) de Cotas, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalizando o valor de até R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais), com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM n.º 476”).

**A OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO FOI REALIZADA E LIDERADA PELA FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., NA QUALIDADE DE COORDENADORA DA OFERTA (“COORDENADORA LÍDER DA 1ª OFERTA”), MEDIANTE ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476, TENDO SIDO AUTOMATICAMENTE DISPENSADAS DO REGISTRO PREVISTO NO ARTIGO 19, I DA LEI Nº 6.385, DE 7 DEZEMBRO DE 1976, CONFORME ALTERADA, JUNTO À CVM. DESTE MODO, A CVM NÃO ANALISOU OS DOCUMENTOS RELACIONADOS À REFERIDA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO. MAIORES INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO PODEM SER OBTIDAS JUNTO AO ADMINISTRADOR.**

**AS COTAS FORAM REGISTRADAS PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, NO MERCADO DE BOLSA E MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”), OBSERVADO O DISPOSTO NESSE PROSPECTO E NO REGULAMENTO.**

Nos termos do §2º do artigo 15º da Instrução CVM nº 476, as Cotas são negociadas no mercado secundário com investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que invistam no País, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor (“Investidores”).

Este Prospecto não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas. Antes de investir nas Cotas, os potenciais Investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação do Fundo, de sua política de investimentos, de sua condição financeira e dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas.

Os Investidores devem ler a seção “Fatores de Risco” nas páginas 34 a 40 deste Prospecto para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas.

A autorização para funcionamento do Fundo não implica, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, de sua instituição administradora, da gestora, do consultor imobiliário, de sua política de investimentos, do empreendimento que constituir seu objeto, ou, ainda, das Cotas a serem distribuídas. O Fundo não poderá contratar operações com derivativos. Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em perdas patrimoniais para os cotistas do Fundo. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, da Consultoria Especializada ou de suas respectivas partes relacionadas, de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

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 O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

NO ÂMBITO DA 1ª OFERTA DE COTAS, TODO COTISTA, AO SUBSCREVER AS COTAS DO FUNDO E INGRESSAR NO FUNDO, ATESTOU, POR MEIO DO TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, OS COTISTAS, ESTÃO SUJEITOS, BEM COMO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DAS DEMAIS DESPESAS DEVIDAS PELO FUNDO.

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS DA CVM, B3 E DA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS (“ANBIMA”). A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTA FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, SEU GESTOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

O FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIAS DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC PARA

**REDUÇÃO OU ELIMINAÇÃO DOS RISCOS AOS QUAIS ESTÁ SUJEITO, E CONSEQUENTEMENTE, AOS QUAIS OS COTISTAS TAMBÉM PODERÃO ESTAR SUJEITOS.**

**A RENTABILIDADE PREVISTA E/OU OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.**

**AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.**

A data do presente Prospecto é 19 de fevereiro de 2019.

**FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

CNPJ Nº 13.673.855/0001-25

Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, 153, 4º andar, Vila Nova Conceição

CEP: 04543-120, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

## ÍNDICE

<b>1. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO</b> .....	1
Histórico de Constituição do Fundo e Emissões de Cotas .....	1
Do Plano de Recuperação Judicial .....	1
Características Básicas do Fundo.....	2
Público Alvo do Fundo .....	2
Política de Investimentos e Concentração.....	3
Das Cotas .....	7
Das Demonstrações Financeiras .....	9
Da Política de Distribuição de Resultados .....	10
Das obrigações e Responsabilidades do Administrador.....	11
Da Remuneração .....	15
Da Renúncia ou Substituição do Administrador, do Gestor e da Consultoria Especializada.....	16
Da Assembleia Geral .....	18
Do Representante dos Cotistas.....	21
Da Dissolução do Fundo e da Liquidação do Fundo.....	24
Descrição dos Ativos Atualmente Integrantes do Patrimônio do Fundo.....	24
Declaração de Inadequação.....	27
Admissão à Negociação das Cotas do Fundo em Bolsa de Valores.....	28
<b>2. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO</b> .....	29
Tributação do Fundo .....	29
Tributação dos Investidores .....	29
Tributação do IOF/Títulos e Valores Mobiliários.....	31
<b>3. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO</b> .....	32
<b>4. FATORES DE RISCO</b> .....	33
Riscos relacionados à liquidez .....	34
Riscos específicos às suas atividades.....	34
Riscos específicos a investimentos nos Ativos Alvo .....	36
<b>5. DA SITUAÇÃO FINANCEIRA</b> .....	40
Demonstrações Financeiras.....	40
<b>6. DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DA CONSULTORIA ESPECIALIZADA</b> .....	41
Breve Descrição do Administrador .....	41
Declarações do Administrador .....	41
Breve Descrição do Gestor.....	42
Breve Descrição da Consultoria Especializada .....	42
<b>8. IDENTIFICAÇÃO E CONTATO PARA ATENDIMENTO</b> .....	45
<b>9. RELACIONAMENTO</b> .....	47
<b>10. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES</b> .....	49
<b>11. COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO ATUAL DOS COTISTAS DO FUNDO</b> .....	50

## **ANEXOS**

- 1 – Regulamento Consolidado, datado de 19 fevereiro de 2019.
- 2 – Ato do Administrador que aprovou a oferta, de 3 de agosto de 2017.
- 3 – Laudo de Avaliação dos Ativos Alvo, elaborado pela APSIS Consultoria Empresarial Ltda.

## DEFINIÇÕES

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

<b>1ª Emissão</b>	<p>É a primeira emissão de Cotas, em série única, composta por até 55.000.000 (cinquenta e cinco milhões) de Cotas, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalizando o valor de até R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais), com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.</p> <p>A 1ª Emissão foi encerrada com a subscrição de 11.678.533 Cotas, no valor de R\$ 11.678.533,00, subscritas por um único investidor.</p>
<b>Administrador</b>	Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
<b>ANBIMA</b>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
<b>Auditor Independente</b>	Confiance Auditores Independentes
<b>B3</b>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, 7º andar, Centro, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
<b>CNPJ</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica
<b>Cotas</b>	Cotas emitidas pelo Fundo.
<b>Cotistas</b>	Titulares de Cotas de emissão do Fundo.
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Escriturador</b>	Itaú Corretora de Valores S.A.
<b>Estudo de Viabilidade</b>	Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira do Fundo.
<b>Fundo</b>	GRUPO RCFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

<b>Gestor</b>	FRAM CAPITAL – GESTÃO DE ATIVOS LTDA.
<b>Instrução CVM n° 400</b>	Instrução da CVM n.º 400, de 19 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>Instrução CVM n° 472</b>	Instrução da CVM n.º 472, de 31 de dezembro de 2008, conforme alterada.
<b>Instrução CVM n° 476</b>	Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
<b>Investidores</b>	Pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo.
<b>Prospecto</b>	É o presente Prospecto.
<b>Regulamento</b>	Regulamento do Fundo, datado de 19 de fevereiro de 2019, que se encontra devidamente registrado 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o n.º 1.477.509, em 20 de fevereiro de 2019.



## **1. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO**

*As informações contidas nesta Seção foram retiradas do Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, na forma do Anexo II. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.*

### **Histórico de Constituição do Fundo e Emissões de Cotas**

O Fundo foi regularmente constituído pelo Administrador por meio do Instrumento Particular de Constituição do Fundo, datado de 8 de maio de 2017, e atualmente encontra-se vigente na forma aprovada na Assembleia Geral de Cotistas realizada em 19 de fevereiro de 2019.

Originalmente, o Fundo foi constituído sob a denominação de FRAM CAPITAL V – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, posteriormente alterada para GRUPO RCFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

O Fundo teve seu registro de constituição e funcionamento automaticamente deferido pela CVM em 10 de maio de 2017, conforme o Ofício-Circular nº 2/2017/SIN/CVM.

De acordo com o Ato do Administrador que aprovou a oferta, a 1ª emissão foi de até 55.000.000 (cinquenta e cinco milhões) de Cotas, com valor unitário inicial de R\$ 1,00 (um real) cada, no montante de até R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais), em série única, por meio de uma oferta pública com esforços restritos de colocação, na forma da Instrução da CVM n.º 476, sendo que a 1ª Emissão foi parcialmente subscrita por um cotista e encerrada em 12 de fevereiro de 2019, sendo saldo remanescente cancelado pelo Administrador.

A integralização das Cotas ocorreu em moeda corrente nacional e em ativos, conforme descritos no item referente à “Política de Investimentos”.

### **Do Plano de Recuperação Judicial**

O único cotista subscreveu e integralizou as Cotas no âmbito de sua recuperação judicial, estando o processo em trâmite perante a 3ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Rio de Janeiro (Processo nº 0422581-77.2016.8.19.0001).

Em 09.12.2016, o grupo ajuizou pedido de Recuperação Judicial, que teve deferido o seu processamento por meio de decisão proferida em 16.12.2016.

O Plano de Recuperação Judicial (“PRJ”) é o documento por meio do qual as sociedades recuperandas propõe aos seus credores a forma de pagamento dos créditos submetidos ao processo de Recuperação Judicial (créditos existentes e cujos fatos geradores são anteriores ao ajuizamento do processo).

Como a maior parte dos ativos do grupo em recuperação está concentrada em participações (minoritárias) em sociedades de propósito específico e propriedade de determinados imóveis, foi proposto no âmbito do PRJ a criação do Fundo, a ser integralizado com os ativos disponíveis, e entrega das Cotas do Fundo em pagamento dos créditos das classes III (quirografários) e IV (micro e pequenas empresas) por meio de dação em pagamento das Cotas do Fundo, distribuídas proporcionalmente ao valor dos créditos.

A criação do Fundo, na qualidade de fundo de investimento imobiliário, buscou permitir a administração de tais ativos de forma organizada e estruturada, em benefício dos credores participantes do PRJ.

O PRJ foi aprovado pelos credores em 19.06.2018 e foi homologado em 20.08.2018 pelo juízo competente, tendo a decisão sido publicada em 30.08.2018.

### **Características Básicas do Fundo**

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhes forem aplicáveis, em especial a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e a Instrução CVM nº 472, com prazo de duração indeterminado, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo.

O Fundo está inscrito no CNPJ sob o n.º 27.771.586/0001-44 e tem sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-120, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sede do Administrador.

O Fundo tem por objeto o investimento em ativos específicos, conforme descritos no item “Política de Investimentos”.

### **Público Alvo do Fundo**

O Fundo foi inicialmente constituído destinado exclusivamente para investidores profissionais, tendo sido posteriormente alterado o seu público alvo, passando a admitir como Cotistas investidores em geral, isto é, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo

### **Política de Investimentos e Concentração**

Os recursos do Fundo serão aplicados, observada a Política de Investimentos definida no Regulamento, visando proporcionar aos Cotistas rentabilidade sobre o investimento realizado.

A administração e gestão da carteira do Fundo se processarão em atendimento ao objetivo do Fundo e observará a seguinte Política de Investimentos (“Política de Investimentos”):

- I. o Fundo terá por política básica realizar investimentos nos ativos alvo mencionados abaixo;
- II. o Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo por meio de cessão de direitos e/ou créditos de locação, de arrendamento ou venda de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas de propósito específico que tenham por objeto emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente; e
- III. as disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas nos ativos alvo, nos termos do Regulamento, serão aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com suas necessidades de recursos financeiros, e acordo com as normas editadas pela CVM.

O objeto e a Política de Investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento, ou por determinação da legislação aplicável, nesse caso sem a necessidade de Assembleia Geral de Cotistas.

O objetivo definido no Regulamento não se caracteriza como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade, consistindo apenas em um objetivo a ser perseguido pelo Administrador, pelo Gestor e pela Consultoria Especializada.

A Política de Investimentos do Fundo está limitada, no aspecto geográfico, nas localidades em que os imóveis dos ativos alvo estão situados.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas rentabilidade por meio de investimentos nos seguintes ativos (“Ativos Alvo”):

**3.032.000 Quotas representativas do capital social da Hesa 55:**

Denominação Social: Hesa 55 - Investimentos Imobiliários Ltda.

CNPJ: 12.803.432/0001-10.

Participação do Fundo: 20,00%.

Demais sócios: Helbor Empreendimentos S.A. (60,00%) e Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (20,00%).

A SPE foi constituída para a incorporação do empreendimento comercial Helbor Offices Savassi, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais. O empreendimento já foi concluído e não existem obras em andamento no âmbito da sociedade.

Integralização ocorrida em 28 de março de 2018, com registro na JUCESP em 17 de dezembro de 2018.

**450.000 Cotas representativas do capital social da Hesa 98:**

Denominação Social: Hesa 98 - Investimentos Imobiliários Ltda.

CNPJ: 12.803.619/0001-13.

Participação do Fundo: 25,00%.

Demais Sócios: Helbor Empreendimentos S.A. (75,00%).

A SPE foi constituída para a incorporação do empreendimento de uso misto Link Office, Mall & Stay na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. O empreendimento já foi concluído e não existem obras em andamento no âmbito da sociedade.

Integralização ocorrida em 28 de março de 2018, com registro na JUCESP em 3 de janeiro de 2019.

**246.450 Quotas representativas do capital social da Hesa 107:**

Denominação Social: Hesa 107 - Investimentos Imobiliários Ltda.

CNPJ: 12.803.432/0001-10.

Participação do Fundo: 2,5%.

Demais Sócios: Helbor Empreendimentos S.A. (70,00%) e RCFA Engenharia LTDA – Em Recuperação Judicial (27,5%)

A SPE foi constituída para a incorporação do empreendimento residencial com serviços Rio Stay Residence na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. O empreendimento já foi concluído e não existem obras em andamento no âmbito da sociedade.

Integralização ocorrida em 28 de março de 2018, com registro na JUCERJA em 20 de dezembro de 2018.

**753.621 Quotas representativas do capital da Rio II Park**

Denominação social: Rio II Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.

CNPJ: 02.710.525/0001-46.

Participação do Fundo: 99,00%.

Demais Sócios: Claudio Ribeiro Neves (0,25%), Ronaldo Pinto de Oliveira (0,25%), Flavio Milone (0,25%) e Armando Pereira Gonçalves (0,25%).

A SPE foi constituída para incorporação do empreendimento imobiliário denominado Rio Park II, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Integralização ocorrida em 10 de maio de 2018, com registro na JUCERJA em 6 de julho de 2018.

**753.621 quotas representativas do capital social da Green 2000:**

Denominação Social: Green 2000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

CNPJ: 07.447.134/0001-02.

Participação do Fundo: 99,00%.

Demais Sócios: Claudio Ribeiro Neves (0,25%), Ronaldo Pinto de Oliveira (0,25%), Flavio Milone (0,25%) e Armando Pereira Gonçalves (0,25%).

A SPE foi constituída para a incorporação do empreendimento residencial Green Park na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Integralização ocorrida em 10 de maio de 2018, com registro na JUCERJA em 6 de julho de 2018.

**4.189.992 Quotas representativas do capital social da Green 3000:**

Denominação Social: Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

CNPJ: 02.710.525/0001-46.

Participação do Fundo: 80,00%

Demais Sócios: RCFA Engenharia Ltda. (20,00%)

A SPE foi constituída para a incorporação dos empreendimentos residenciais Green Park 3000, Green Park 4000 e Verano Residence Service, todos na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. Os empreendimentos já estão prontos e não existem obras em andamento no âmbito da sociedade.

Integralização ocorrida em 31 de outubro de 2018, com registro na JUCERJA em 30 de janeiro de 2019.

### **3.668.771 Ações representativas do capital social da SPE PDG BH:**

Denominação Social: PDG Bh Incorporações S.A.

CNPJ: 09.160.160/0001-72.

Participação do Fundo: 20,00%.

Demais Sócios: PDG Realty S.A. (80,00%).

A SPE foi constituída para a incorporação do empreendimento residencial Santa Monica na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.

Integralização ocorria em 20 de março de 2018.

### **4.930.660 Ações representativas do capital social da SPE PDG Nova Lima:**

Denominação Social: PDG Nova Lima Incorporação S.A.

CNPJ: 09.159.431/0001-70.

Participação do Fundo: 20,00%.

Demais Sócios: PDG Realty S.A. (80,00%).

A SPE foi constituída para a incorporação do empreendimento residencial Lagoa dos Ingleses na Cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais.

Integralização ocorria em 20 de março de 2018.

### **Apartamento 902, do Bloco A1 do Edifício Praia de Icarai, Empreendimento Parque das Águas**

Endereço: Estrada dos Menezes, 400, em São Gonçalo, Rio de Janeiro.

Matrícula: 48.700, do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição – Cartório do 4º Ofício de São Gonçalo/RJ

### **Apartamento 2106, do Bloco C2, do Edifício Praia de Itacoatiara, Empreendimento Parque das Águas**

Endereço: Estrada dos Menezes, 400, em São Gonçalo, Rio de Janeiro.

Matrícula: 49.756, do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição – Cartório do 4º Ofício de São Gonçalo/RJ

Por fim, é também considerado um Ativo Alvo a participação societária na sociedade Sistema Fácil, Incorporador Imobiliária – Rio de Janeiro II – Ltda., sociedade limitada com sede na cidade de São José do Rio de Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Chagas de Oliveira, 2500, Higienópolis, e que a RCFA Engenharia Ltda. possui participação representativa de 20% (vinte por cento) do capital social. O objeto social é o desenvolvimento de um empreendimento localizado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em imóvel registrado sob matrícula 285.932, do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro.

A RCFA Engenharia Ltda. e o Fundo firmaram compromisso de compra e venda, por valor de R\$ 1,00 (um real), da totalidade das quotas detidas pela RCFA Engenharia Ltda.

Além disso, foi integralizado no Fundo pelo único cotista o montante de R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais).

Em 17 de dezembro de 2018, os Ativos Alvo já detidos pelo Fundo foram avaliados pela Apsis Consultoria Empresarial Ltda., conforme laudo anexo.

O Fundo poderá concentrar até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em um único ativo.

O Fundo não poderá contratar operações com derivativos.

Nos termos previstos no Parágrafo 1º do Art. 10 do Regulamento, o Administrador poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, exceto se de outra forma disposto no Regulamento, na legislação e regulamentação em vigor.

O Fundo poderá alienar livremente os ativos integrantes do seu patrimônio, observando-se o disposto no Regulamento, na legislação e regulamentação em vigor.

O Fundo poderá manter parcela de seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

### **Das Cotas**

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido e terão a forma nominativa e escritural.

O Fundo manterá contrato com instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das Cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista.

Cada Cota corresponderá a 1 (um) voto nas assembleias de Cotistas do Fundo.

De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate antecipado de suas Cotas.

Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

A propriedade das Cotas nominativas presumir-se-á pelo registro do nome do Cotista no livro "Registro dos Cotistas" ou na central depositária das Cotas.

O Cotista:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos imobiliários integrantes do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

As Cotas de cada emissão serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional ou mediante contribuição dos Ativos Alvo, conforme descritos acima, não sendo permitidas cotas fracionárias.

Inicialmente, foi dispensada a elaboração de laudo de avaliação, nos termos da Instrução CVM nº 472, tendo em vista o Fundo estar destinado exclusivamente a investidores qualificados. Posteriormente, com a autorização para ingresso de investidores em geral, foram obtidos os respectivos laudos de avaliações, que seguem como anexos a este Prospecto.

As Cotas de cada emissão deverão ser distribuídas no prazo estabelecido na respectiva aprovação, observado o disposto na Instrução CVM 472 e na Instrução CVM 400 ou na Instrução CVM 476, conforme o caso.

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

A aquisição das Cotas pelo Investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições do Regulamento e do presente Prospecto, em especial às disposições relativas à Política de Investimentos.



Em caso de Cotas distribuídas por meio de oferta pública realizada nos termos da Instrução CVM nº 476, aplicar-se-ão, ainda, as restrições de negociação estabelecidas na regulamentação aplicável.

A oferta pública da 1ª Emissão de Cotas do Fundo foi realizada por meio do Administrador da 1ª Emissão, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários. As demais emissões de Cotas do Fundo serão realizadas por meio de instituição(ões) integrante(s) do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários a serem definidas oportunamente quando de suas respectivas aprovações.

Não há restrições quanto ao limite de propriedade de Cotas do Fundo por um único Cotista, observadas as regras de tributação dispostas neste Prospecto.

Mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas, inclusive com o fim de adquirir novos imóveis, bens e direitos, respeitado o disposto no Regulamento.

### **Das Demonstrações Financeiras**

O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM. Caso o Fundo possua Cotista que seja investidor não residente e que detenha mais que 25% (vinte e cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo, as demonstrações financeiras poderão ser preparadas em conformidade com as normas contábeis brasileiras juntamente com uma reconciliação com as normas GAAP dos Estados Unidos, desde que referidos Cotistas arquem com os custos de reconciliação e haja aprovação para essa contratação em Assembleia Geral de Cotistas.

Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, da documentação e veracidade dos direitos reais que o Fundo venha a possuir, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.

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

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

### **Da Política de Distribuição de Resultados**

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, semestralmente, até o 10º (décimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo Fundo poderá ser realizada, a critério do Administrador, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento, respeitada a discricionariedade do Administrador em manter disponibilidade de caixa mínimo no Fundo. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do Fundo.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento dos aluguéis, juros, dividendos e de eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos Alvo e em outros ativos, deduzidos tributos (se houver), as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas.

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de COTAS do FUNDO no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das COTAS.

Para arcar com as despesas extraordinárias do (s) imóvel (eis), se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do(s) imóvel(eis), exemplificativamente as enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), a saber: a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel, b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas, c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do prédio, d) indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação, e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer, f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum, g) constituição de fundo de reserva. Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em Cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da reserva de contingência.

O valor da reserva de contingência será correspondente a no máximo 1% (um por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto. O estabelecimento da Reserva de Contingência será decidido pelo Administrador do Fundo.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas e/ou pagas em virtude de resultados auferidos nos termos deste capítulo.

### **Das Obrigações e Responsabilidades do Administrador**

Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador do Fundo:

I. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

- a. não integram os ativos do Administrador;
- b. não respondem direta ou indiretamente por quaisquer obrigações do Administrador;
- c. não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d. não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
- e. não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser;
- f. não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

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

- a. Os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;
- b. Os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais;
- c. A documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- d. Os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;
- e. O arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados.

- III. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- IV. agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- V. administrar os recursos do Fundo sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- VI. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo, desde que ultrapassado o limite descrito no artigo 29, parágrafo 3º, da Instrução CVM nº 472. Caso não seja ultrapassado tal limite, o Fundo estará dispensado da contratação de serviço de custódia;
- VIII. fornecer ao Investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas, contra recibo: a) exemplar do Regulamento do Fundo; b) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o Investidor tenha que arcar;
- IX. 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 a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo;
- X. zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;
- XI. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- XII. observar as disposições constantes do Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- XIII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados pelo Gestor, por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade; e
- XIV. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação até o término do procedimento.

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

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472;
- II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472;
- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - a) as demonstrações financeiras
  - b) o relatório do auditor independente; e
  - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472;
- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária de Cotistas; e
- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária de Cotistas.

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

A publicação de informações referidas neste capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação acima referida, enviar as informações referidas neste capítulo à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores (<http://www.cvm.gov.br>).

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

- I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária de Cotistas;
- III. fatos relevantes;

IV. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo fundo, nos termos do art. 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do fundo;

V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária de Cotistas; e

VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do art. 39 da Instrução CVM nº 472.

A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, 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 do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

Após a devida autorização do Cotista para esse fim, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal ou declaração de voto.

O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o Administrador e a CVM.

É vedado ao Administrador e seus prestadores de serviços praticar os seguintes atos em nome do Fundo:

- I. receber depósito em conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimos, salvo em modalidade autorizada pela CVM;
- IV. prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. vender à prestação as cotas do fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VI. prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- VII. realizar operações não autorizadas pela legislação específica inerente aos Fundos Imobiliários, conforme regulamentação da CVM;
- VIII. praticar qualquer ato de liberalidade;
- IX. aplicar recursos do Fundo no exterior;

- X. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- XI. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses;
- XII. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XIII. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Regulamento;
- XIV. 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; e
- XV. realizar operações com derivativos.

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

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

### **Da Remuneração**

Nos termos do artigo 47, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 472, o Fundo pagará ao Administrador, ao Gestor e ao Consultor Especializado, uma taxa de administração equivalente a 2,0% (dois por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, com um mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), a ser atualizado anualmente pelo IGP-M/FGV, conforme especificado nos parágrafos abaixo.

O Administrador receberá, pelos serviços de administração do Fundo, a remuneração anual equivalente a 0,2% a.a. (dois décimos por cento ao ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, com um mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser atualizado anualmente pelo IGP-M/FGV.

O Gestor receberá, pelos serviços de gestão da carteira de valores mobiliários do Fundo, a remuneração anual equivalente a 0,8% a.a. (oito décimos por cento ao ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, com um mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser atualizado anualmente pelo IGP-M/FGV.

O Consultor Especializado receberá, pelos serviços de consultoria especializada do Fundo, a remuneração anual equivalente a 1,0% a.a. (um por cento ao ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, com um mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser atualizado anualmente pelo IGP-M/FGV.

Até os valores mínimos de cada prestador de serviço sejam atingidos, os demais prestadores de serviços não receberão quaisquer montantes adicionais, de forma que a taxa de administração total não ultrapasse o percentual de 2,0% (dois por cento) ao ano.

Caso o FUNDO passe a integrar índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, na forma prevista na Instrução CVM nº 472, a TAXA DE ADMINISTRAÇÃO passará a incidir sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, nos termos previstos no Artigo 36, inciso I, da Instrução CVM nº 472.

**A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

#### **Da Renúncia ou Substituição do Administrador, do Gestor e da Consultoria Especializada**

O Administrador será substituído nos casos de destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de renúncia e de descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência. Neste caso, o Administrador fará jus às remunerações, apuradas *pro rata temporis* até a data em que deixar as funções exercidas. O Gestor e o Consultor Especializado poderão ser destituídos pelo Administrador, nos termos do respectivo contrato firmado, sendo seus substitutos indicados pelo Administrador e aprovados pela Assembleia Geral de Cotistas.

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

- I. convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e
- II. permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de



imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Na hipótese de destituição pelo Administrador, renúncia ou de descredenciamento pela CVM do Gestor ou do Consultor Especializado, fica o Administrador obrigado a convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger o respectivo sucessor ou deliberar sobre a adaptação do Regulamento para excluir as funções de tal prestador de serviço, que deverá ter suas funções absorvidas pelo novo administrador.

É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a Assembleia de que trata o item I do Parágrafo Primeiro deste capítulo, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no Capítulo V da Instrução CVM nº 472, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo. “Dia Útil” para fins deste prospecto significa qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida acima.

Aplica-se o disposto acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Nas hipóteses referidas neste capítulo, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade

fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante do patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

A Assembleia Geral de Cotistas que destituir o Administrador deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo. A Assembleia Geral de Cotistas que ocorrer após a destituição do Consultor Especializado ou do Gestor pelo Administrador deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto, conforme indicação do Administrador, deliberar sobre a assunção das obrigações e responsabilidades pelo Administrador ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

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

### **Da Assembleia Geral**

É de competência privativa da Assembleia geral de Cotistas do Fundo a deliberação sobre as seguintes matérias:

- I. aprovação das demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- II. alteração do Regulamento;
- III. destituição ou substituição do Administrador;
- IV. emissão de novas Cotas;
- V. fusão, a incorporação, cisão ou a transformação do Fundo;
- VI. dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- VII. alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se houver, ou do valor atribuído ao bem ou direito, nos termos do artigo 12, da Instrução CVM nº 472;
- IX. eleição e destituição de representante dos Cotistas de que trata o artigo 40 do Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. alteração do prazo de duração do Fundo e/ou das Cotas;
- XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses;
- XII. alteração da taxa de administração; e
- XIII. aprovação do Gestor ou do Consultor Especializado indicados pelo Administrador.

As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII acima dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

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

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

A primeira convocação das Assembleias Gerais 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

A assembleia geral também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste regulamento.

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

O pedido deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

O percentual deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia.

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

O Administrador do Fundo deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais:

- I. em sua página na rede mundial de computadores;
- II. no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. a página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações de que trata o caput incluem:

- I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na legislação vigente; e
- II. as informações exigidas na legislação vigente.

O Administrador deve divulgar, no prazo de 5 dias o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

A Assembleia Geral será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas, sendo as deliberações tomadas pela maioria de votos dos presentes, cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

Os Cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo Administrador antes do início da Assembleia Geral.

O Administrador poderá determinar a substituição da Assembleia Geral de Cotistas por processo de consulta formal, sendo dispensadas, neste caso, a convocação e a realização da referida reunião.

A consulta formal será realizada por correio eletrônico a ser enviado aos Cotistas, com a descrição da matéria a ser deliberada. Os Cotistas deverão responder a consulta ao Administrador no prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II, da Instrução CVM 472/08.

Para fins do disposto neste capítulo, será considerado consultado o Cotista para o qual for enviado o correio eletrônico. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas na proporção da quantidade e valor das Cotas detidas pelos Cotistas em relação ao patrimônio líquido do Fundo, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

Cabe a Assembleia Geral dos Cotistas aprovar previamente atos que possam caracterizar conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador.

As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor, da Consultoria Especializada ou de pessoas a ele ligadas;
- II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, a Consultoria Especializada ou pessoas a ele ligadas;
- III. a aquisição, pelo fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor ou da Consultoria Especializada, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e
- IV. a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, ao Gestor ou à Consultoria Especializada, para prestação dos serviços referidos no Artigo 9º, Parágrafo Primeiro, incisos I e II, do Regulamento.

Consideram-se pessoas ligadas:

- I. a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, da Consultoria Especializada de seus administradores e acionistas/sócios;
- II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Gestor ou da Consultoria Especializada, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestor ou da Consultoria Especializada, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

## **Do Representante dos Cotistas**

A Assembleia Geral dos Cotistas pode nomear 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

A eleição do representante dos 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.

O representante dos Cotistas será eleito com prazo de mandato de 1 (um) ano a contar da sua eleição, permitida a reeleição.

A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. ser cotista do Fundo;
- II. não exercer cargo ou função no Administrador, no Gestor, na Consultoria Especializada ou no controlador do Administrador, do Gestor ou da Consultoria Especializada, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; e
- IV. não ser administrador, gestor ou consultoria especializada de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

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

Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada nos termos do Regulamento –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- III. denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- V. examinar as demonstrações financeiras do 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 por ele detida;
  - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário conforme legislação aplicável, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e
- VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, os documentos conforme legislação aplicável.

O representante dos Cotistas pode solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Os pareceres e opiniões do representante dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador do Fundo no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos da legislação em vigor.

O representante dos Cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Os pareceres e representações do representante dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

O representante dos Cotistas tem os mesmos deveres do Administrador nos termos da legislação em vigor.

O representante dos Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

### **Da Dissolução do Fundo e da Liquidação do Fundo**

O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada para esse fim.

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas na proporção da quantidade e valor das Cotas detidas pelos Cotistas em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do Fundo obedecerão as regras da Instrução CVM n.º 472 e as regras gerais de fundos de investimento.

### **Histórico de Negociação das Cotas Do Fundo**

Até a presente data, em razão da restrição prevista no artigo 13 da Instrução CVM n.º 476, as Cotas do Fundo não haviam sido objeto de negociação, de forma que não é possível informar, demonstrar ou estimar sua liquidez. As Cotas passarão a ser passíveis de negociação no mercado secundário a partir do registro de negociação perante a B3.

### **Descrição dos Ativos Atualmente Integrantes do Patrimônio do Fundo**

#### **3.032.000 Quotas representativas do capital social da Hesa 55:**

Denominação Social: Hesa 55 - Investimentos Imobiliários Ltda.

CNPJ: 12.803.432/0001-10.

Participação do Fundo: 20,00%.

Demais sócios: Helbor Empreendimentos S.A. (60,00%) e Minas Brisa Empreendimentos



Imobiliários Ltda. (20,00%).

A SPE foi constituída para a incorporação do empreendimento comercial Helbor Offices Savassi, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais. O empreendimento já foi concluído e não existem obras em andamento no âmbito da sociedade.

Integralização ocorrida em 28 de março de 2018, com registro na JUCESP em 17 de dezembro de 2018.

**450.000 Cotas representativas do capital social da Hesa 98:**

Denominação Social: Hesa 98 - Investimentos Imobiliários Ltda.

CNPJ: 12.803.619/0001-13.

Participação do Fundo: 25,00%.

Demais Sócios: Helbor Empreendimentos S.A. (75,00%).

A SPE foi constituída para a incorporação do empreendimento de uso misto Link Office, Mall & Stay na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. O empreendimento já foi concluído e não existem obras em andamento no âmbito da sociedade.

Integralização ocorrida em 28 de março de 2018, com registro na JUCESP em 3 de janeiro de 2019.

**246.450 Quotas representativas do capital social da Hesa 107:**

Denominação Social: Hesa 107 - Investimentos Imobiliários Ltda.

CNPJ: 12.803.432/0001-10.

Participação do Fundo: 2,5%.

Demais Sócios: Helbor Empreendimentos S.A. (70,00%) e RCFA Engenharia LTDA – Em Recuperação Judicial (27,5%)

A SPE foi constituída para a incorporação do empreendimento residencial com serviços Rio Stay Residence na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. O empreendimento já foi concluído e não existem obras em andamento no âmbito da sociedade.

Integralização ocorrida em 28 de março de 2018, com registro na JUCERJA em 20 de dezembro de 2018.

**753.621 Quotas representativas do capital da Rio II Park**

Denominação social: Rio II Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.

CNPJ: 02.710.525/0001-46.

Participação do Fundo: 99,00%.

Demais Sócios: Claudio Ribeiro Neves (0,25%), Ronaldo Pinto de Oliveira (0,25%),

Flavio Milone (0,25%) e Armando Pereira Gonçalves (0,25%).

A SPE foi constituída para incorporação do empreendimento imobiliário denominado Rio Park II, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Integralização ocorrida em 10 de maio de 2018, com registro na JUCERJA em 6 de julho de 2018.

**753.621 quotas representativas do capital social da Green 2000:**

Denominação Social: Green 2000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

CNPJ: 07.447.134/0001-02.

Participação do Fundo: 99,00%.

Demais Sócios: Claudio Ribeiro Neves (0,25%), Ronaldo Pinto de Oliveira (0,25%), Flavio Milone (0,25%) e Armando Pereira Gonçalves (0,25%).

A SPE foi constituída para a incorporação do empreendimento residencial Green Park na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Integralização ocorrida em 10 de maio de 2018, com registro na JUCERJA em 6 de julho de 2018.

**4.189.992 Quotas representativas do capital social da Green 3000:**

Denominação Social: Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

CNPJ: 02.710.525/0001-46.

Participação do Fundo: 80,00%

Demais Sócios: RCFA Engenharia Ltda. (20,00%)

A SPE foi constituída para a incorporação dos empreendimentos residenciais Green Park 3000, Green Park 4000 e Verano Residence Service, todos na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. Os empreendimentos já estão prontos e não existem obras em andamento no âmbito da sociedade.

Integralização ocorrida em 31 de outubro de 2018, com registro na JUCERJA em 30 de janeiro de 2019.

**3.668.771 Ações representativas do capital social da SPE PDG BH:**

Denominação Social: PDG Bh Incorporações S.A.

CNPJ: 09.160.160/0001-72.

Participação do Fundo: 20,00%.

Demais Sócios: PDG Realty S.A. (80,00%).

A SPE foi constituída para a incorporação do empreendimento residencial Santa Monica na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.

Integralização ocorria em 20 de março de 2018.

**4.930.660 Ações representativas do capital social da SPE PDG Nova Lima:**

Denominação Social: PDG Nova Lima Incorporação S.A.

CNPJ: 09.159.431/0001-70.

Participação do Fundo: 20,00%.

Demais Sócios: PDG Realty S.A. (80,00%).

A SPE foi constituída para a incorporação do empreendimento residencial Lagoa dos Ingleses na Cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais.

Integralização ocorria em 20 de março de 2018.

**Apartamento 902, do Bloco A1 do Edifício Praia de Icarai, Empreendimento Parque das Águas**

Endereço: Estrada dos Menezes, 400, em São Gonçalo, Rio de Janeiro.

Matrícula: 48.700, do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição – Cartório do 4º Ofício de São Gonçalo/RJ

**Apartamento 2106, do Bloco C2, do Edifício Praia de Itacoatiara, Empreendimento Parque das Águas**

Endereço: Estrada dos Menezes, 400, em São Gonçalo, Rio de Janeiro.

Matrícula: 49.756, do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição – Cartório do 4º Ofício de São Gonçalo/RJ

Por fim, é também considerado um Ativo Alvo a participação societária na sociedade Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária – Rio de Janeiro II – Ltda., sociedade limitada com sede na cidade de São José do Rio de Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Chagas de Oliveira, 2500, Higienópolis, e que a RCFA Engenharia Ltda. possui participação representativa de 20% (vinte por cento) do capital social. O objeto social é o desenvolvimento de um empreendimento localizado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em imóvel registrado sob matrícula 285.932, do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro. A RCFA Engenharia Ltda. e o Fundo firmaram compromisso de compra e venda, por valor de R\$ 1,00 (um real), da totalidade das quotas detidas pela RCFA Engenharia Ltda.

**Declaração de Inadequação**

**O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os cotistas que pretendam investir nas cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a**

**totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. 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. Adicionalmente, é vedada a subscrição de cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM n.º 494/11. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo.**

#### **Admissão à Negociação das Cotas do Fundo em Bolsa de Valores**

As Cotas do Fundo foram admitidas à negociação no mercado secundário junto à B3 desde [=] de fevereiro de 2019.

## **2. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO**

### **Tributação do Fundo**

Os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não sofrem tributação pelo Imposto de Renda, conforme dispõe o art. 16 da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, 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. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, há regra de isenção do imposto renda, de acordo com a Lei nº 12.024/09.

Os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo Fundo ficam isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro conforme dispõe o art. 16 da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993.

### **Tributação dos Investidores**

Os lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos a qualquer Cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Não obstante o disposto no parágrafo acima, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033/04, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

- I. possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) Cotistas; e;

II. Ter suas Cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Ainda que atendidos os requisitos acima, o Cotista pessoa física que, individualmente, possuir participação em Cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de Cotas emitidas do Fundo, ou, ainda, o Cotista pessoa física que for detentor de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento.

Os ganhos de capital auferidos na alienação de Cotas do Fundo, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento):

- I. na fonte, no caso de resgate ou liquidação integral do valor investido pelos Cotistas; e
- II. às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos, nos demais casos.

O imposto acima referido será considerado:

- I. antecipação do devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado; e
- II. definitivo no caso de Investidores pessoas físicas.

O Administrador não dispõe de mecanismos para evitar alterações na legislação tributária vigente, no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus cotistas ou ainda, para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

**O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO SUBSCREVER OU ADQUIRIR COTAS DO FUNDO NO MERCADO, DEVERÁ OBSERVAR SE AS CONDIÇÕES PREVISTAS ACIMA ESTÃO ATENDIDAS PARA FINS DE ENQUADRAMENTO NA SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA DE ISENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DE PESSOAS FÍSICAS.**

Cotistas Não Residentes no Brasil. Aos Cotistas residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN n.º 4.373/14 (“Cotistas Qualificados”) é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (“Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação”).

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas Qualificados e que não residam em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Os rendimentos auferidos por tais Cotistas estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento).

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas Qualificados residentes e domiciliados em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário dos residentes e domiciliados no Brasil.

### **Tributação do IOF/Títulos e Valores Mobiliários**

O IOF/Títulos e Valores Mobiliários é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos e Valores Mobiliários pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

### **Tributação do IOF/Câmbio**

Conversões de moeda estrangeira para a moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por Cotistas Qualificados relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas à alíquota 0% (zero). Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

### **3. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO**

As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo devem ser prestadas pelo Administrador aos Cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM n.º 472.

Considera-se relevante, para os efeitos do Fundo, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Cumpra ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos ao Fundo serão divulgados, com destaque, na página da rede mundial de computadores do Administrador, bem como na página da CVM e da B3 na rede mundial de computadores, de modo a garantir aos Investidores amplo acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir as Cotas, conforme abaixo:

- o Administrador: [www.framcapital.com](http://www.framcapital.com) - na página principal, clicar em “Fundos de Investimento” e em “GRUPO RCFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”;
- o Na CVM: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) - na página principal, clicar na seção “Fundos de Investimento” e depois digitar “GRUPO RCFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e clicar em “GRUPO RCFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e depois em “Fundos.NET (Clique aqui)”, organizar os documentos por “Categoria” e, por fim, localizar o documento pretendido;
- o Na B3: [www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br) – na página principal, clicar em “Listagem”, em “Saiba Mais”, localizar “Fundos de Investimento Imobiliário (FII)” e clicar em “Saiba Mais”, clicar em “Fundos de Investimento Listados na B3 – FII”, localizar e clicar em “GRUPO RCFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar em “Informações Relevantes”, e, depois, clicar em “Todos os documentos” e por fim localizar o documento pretendido.



#### 4. FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais Investidores do Fundo devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas neste Prospecto e, anualmente, enumerados no Informe Anual, na forma do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

I. Risco macroeconômico – o mercado imobiliário tem alta correlação com a atividade macroeconômica brasileira, tendo sofrido períodos de retração em decorrência das altas taxas de juros praticadas e baixas taxas de crescimento. As medidas do Banco Central do Brasil e do Governo Federal para controlar a inflação e influenciar outras políticas podem ser implementadas mediante controle de preços e salários, depreciação do real, controles sobre a remessa de recursos ao exterior, intervenção do Banco Central para afetar a taxa básica de juros, bem como outras medidas. O desempenho dos ativos que compõem a carteira do Fundo poderá ser adversamente afetado pelas mudanças na taxa básica de juros pelo Banco Central do Brasil e outras políticas do Governo Federal, bem como por fatores econômicos em geral, entre os quais se incluem, sem limitação: (i) crescimento da economia nacional; (ii) inflação; (iii) flutuações nas taxas de câmbio; (iv) políticas de controle cambial; (v) política fiscal e alterações na legislação tributária; (vi) taxas de juros; (vii) liquidez dos mercados de capitais; e (viii) outros desenvolvimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o País.

Eventuais alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária, previdenciária, entre outras, poderão resultar em consequências adversas para a economia do País e conseqüentemente afetar adversamente o desempenho do Fundo. Ademais, alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária e previdenciária poderão resultar, entre outros, (a) em alongamento do período de amortização ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda total, pelos respectivos Cotistas, do valor de suas aplicações. Nem o Fundo nem o Administrador e nem o Gestor e a Consultoria Especializada responderão a qualquer Cotista, caso ocorra, em razão de alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária ou previdenciária: (a) o alongamento do período de amortização das Cotas, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à: (i) demanda flutuante por ativos imobiliários; (ii) competitividade do setor imobiliário; (iii) regulamentação; (iv) tributação relacionada ao setor imobiliário; e (v) flutuação do mercado imobiliário.

**Riscos relacionados à liquidez:**

I. Liquidez Reduzida das Cotas do Fundo. A ausência de histórico no mercado de capitais das atividades de negociação das Cotas, envolvendo fundos de investimento fechado brasileiro, indica que não haverá liquidez na negociação das Cotas do Fundo. Considerando a natureza de condomínio fechado do Fundo, aos Cotistas não será permitido o resgate das suas Cotas antes do término do prazo do Fundo ou série de Cotas, exceto no evento de liquidação.

II. Restrição para amortização e resgate das Cotas e de distribuição dos resultados. O Fundo foi constituído como condomínio fechado, de modo que os Cotistas não poderão realizar quaisquer resgates das suas Cotas antes do prazo de vencimento de suas Cotas.

**Riscos específicos às suas atividades:**

I. Inexistência de rendimento pré-determinado. O Fundo não tem histórico das operações nem registro dos rendimentos determinados. É incerto se o Fundo gerará algum rendimento dos seus investimentos.

II. Descontinuidade das condições de Mercado. Mudanças nas atuais condições de mercado poderão prejudicar adversamente os investimentos do Fundo.

III. Risco decorrente da precificação dos ativos. A precificação dos ativos financeiros da carteira do Fundo foi feita conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável e do Regulamento. Esses critérios de avaliação, tais como a marcação a mercado, poderão causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e poderão resultar em redução dos valores das Cotas.

IV. Risco de crédito dos investimentos da carteira do Fundo. As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do Banco Central do Brasil e/ou dívidas privadas que podem integrar a carteira do Fundo estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos ativos de tais emitentes.

Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderiam também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez.

V. Risco de restrição na negociação. Alguns títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação nos mercados onde são admitidos à negociação ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetadas.

VI. Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas. A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em Cotas de fundos de investimento no Brasil está sujeita a alterações. Ademais, interferência de autoridades governamentais brasileiras e de órgãos reguladores no mercado poderá ocorrer, bem como moratória e mudanças nas políticas monetárias e de câmbio. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas do Fundo, incluindo as regras de fechamento de câmbio e remessas de recursos aos países estrangeiros. Além disso, a aplicação das leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do Fundo.

VII. Propriedade da Cota em contraposição à Propriedade dos Ativos. As Cotas do Fundo não dão quaisquer direitos aos seus titulares com relação aos Ativos Alvo. Os direitos dos Cotistas são exercidos em todos os ativos da carteira na proporção do número de Cotas detidas.

VIII. Amortização/resgate de Cotas do Fundo com relação à liquidação dos ativos da carteira do Fundo. O Fundo está exposto a certos riscos inerentes à propriedade dos títulos e valores mobiliários e a outros ativos da sua carteira, bem como ao mercado no qual serão negociados, incluindo a possibilidade de que, devido a tais condições o Administrador, com o apoio da Consultoria Especializada, e o Gestor não consigam se desfazer dos ativos no tempo requerido pelos Cotistas para amortização ou resgate das Cotas ou de qualquer outra forma de distribuição aos Cotistas.

IX. Ausência de garantia para eliminação dos riscos. O investimento no Fundo sujeita o Investidor a riscos aos quais o Fundo e sua carteira estão sujeitos, e que poderão causar perdas no capital investido pelos Cotistas do Fundo. Não há garantia de eliminação da possível perda ao Fundo e aos Cotistas. O desempenho do Fundo não conta com a garantia do Administrador, do

Gestor, da Consultoria Especializada, nem por qualquer terceira parte, ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC, para redução ou eliminação do risco ao qual está sujeito. Qualquer perda do patrimônio do Fundo pode não estar limitada ao valor do capital subscrito, de modo que os Cotistas poderão ser chamados para aplicar recursos adicionais no Fundo em situações onde o Fundo não tenha patrimônio suficiente para cumprir com obrigações assumidas.

X. Risco de Desvalorização dos Ativos Alvo e da Capacidade Financeira dos Adquirentes. A rentabilidade do Fundo está diretamente ligada ao sucesso do Fundo vender os Ativos Alvo pelo valor esperado no momento da aquisição, além da capacidade financeira dos adquirentes de tais Ativos Alvo de pagarem tempestivamente todas as obrigações assumidas com o Fundo ou com as empresas investidas detentoras dos Ativos Alvo.

XI. Prazo para Resgate das Cotas do Fundo. Em virtude de o Fundo ser constituído sob a forma de condomínio fechado, o resgate das Cotas do Fundo somente ocorrerá na aprovação da liquidação do Fundo. Essa característica do Fundo poderá afetar negativamente a atratividade das Cotas do Fundo como investimento e, conseqüentemente, reduzir a liquidez de tais Cotas no mercado secundário.

XII. Risco Tributário. A lei prevê diversos requisitos que devem ser seguidos pelo Fundo para que os Cotistas façam jus ao benefício tributário, conforme descritos em seção própria desse prospecto. Se alguns desses requisitos não forem atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável quando da distribuição de rendimentos pelo Fundo, na forma da legislação em vigor. Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, 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.

#### **Riscos específicos a investimentos nos Ativos Alvo:**

I. Risco de Concentração da Carteira do Fundo. O Fundo, inicialmente, adquirirá os Ativos Alvos descritos no artigo 3º do Regulamento e, em razão disso, a carteira do Fundo fica sujeita à concentração em um número limitado de ativos, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação.

II. Riscos relacionado à Recuperação Judicial. Os Ativos Alvo serão adquiridos de empresas em recuperação judicial e baseadas no plano de recuperação judicial do Grupo RCFA. Eventual contestação, anulação e/ou descumprimento do plano de recuperação judicial do Grupo RCFA poderá ter efeito adverso nos Ativos Alvo.

III. Riscos de Garantia dos Imóveis. Os Ativos Alvo poderão estar atrelados a obrigações de garantias relacionadas ao processo de construção e incorporação, previstos em lei ou nos respectivos contratos de compra e venda, e, em razão disso, ter despesas relacionadas ao cumprimento de tais obrigações perante terceiros adquirentes, afetando adversamente as atividades e os resultados do Fundo e dos empreendimentos imobiliários e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

IV. Riscos de Reclamação de Terceiros. Na qualidade de proprietários dos imóveis, as empresas investidas e/ou o Fundo poderão incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros. Na qualidade de proprietários dos imóveis e no âmbito de suas atividades, as empresas investidas e/ou o Fundo poderão responder a processos administrativos e judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que as empresas investidas e/ou o Fundo tenham reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso venham a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não forem suficientes para a defesa de seus interesses, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a realizar aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas Cotas, para arcar com eventuais perdas.

V. Risco Societário. O Fundo será sócio de determinadas empresas e as relações com os terceiros que sejam sócios das referidas empresas serão regidas pelos documentos societários firmados pelo Fundo e tais terceiros. O descumprimento de tais obrigações por tais terceiros poderá prejudicar o desenvolvimento dos Ativos Alvo e tal prejuízo poderá impactar adversamente a rentabilidade do Fundo.

VI. Risco de Desapropriação, Tombamento, Incidência de Preempção ou Criação de Zonas Especiais de Preservação Cultural. Caso ocorra uma desapropriação dos imóveis de titularidade do Fundo, de titularidade de uma sociedade investida ou de titularidade de uma sociedade investida, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, a eventual desapropriação de qualquer um dos

imóveis objetos dos empreendimentos imobiliários poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades das sociedades investidas e do Fundo, suas situações financeiras e resultados. Adicionalmente, outras restrições aos imóveis objetos dos empreendimentos imobiliários também poderão ser aplicadas pelo Poder Público, o que poderá causar restrição na utilização a ser dada aos imóveis objetos dos empreendimentos imobiliários, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, resultando em um efeito adverso para os negócios do Fundo, das empresas investidas e, conseqüentemente, para a rentabilidade das Cotas.

VII. Risco de Sinistro. É possível que determinados imóveis objeto, direta ou indiretamente, de investimento pelo Fundo não contenham qualquer tipo de cobertura de seguro, inclusive contra incêndio ou danos estruturais, de modo que o patrimônio do Fundo poderá ser significativamente afetado na hipótese de sinistros envolvendo a integridades desses imóveis não segurados. Ainda, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo que estejam 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.

VIII. Risco de Contingências Ambientais. Por se tratar de investimento, ainda que em alguns casos de forma indireta, em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.

IX. Risco Jurídico: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do 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 de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

X. Risco de Despesas Extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário, ainda que indiretamente, dos Ativos Alvo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias relacionadas aos Ativos Alvo e os imóveis detidos pelos Ativos Alvo, 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 das unidades autônomas, sendo que o eventual pagamento de tais custos pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

## **5. DA SITUAÇÃO FINANCEIRA**

### **Demonstrações Financeiras**

As informações referentes à situação financeira do Fundo, as demonstrações financeiras (quando houver), os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta no seguinte website:

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS:**

<http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário”, acessar “Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” (quando houver), o respectivo “Informe Mensal”, o respectivo “Informe Trimestral” e o respectivo “Informe Anual”);

- **ADMINISTRADOR:**

[www.framcapital.com](http://www.framcapital.com) - na página principal, clicar em “Fundos de Investimentos”, depois em “Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” (quando houver), o respectivo “Informe Mensal”, o respectivo “Informe Trimestral” e o respectivo “Informe Anual”.

- **GESTOR:**

[www.framcapital.com](http://www.framcapital.com) - na página principal, clicar em “Fundos de Investimentos”, depois em “Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” (quando houver), o respectivo “Informe Mensal”, o respectivo “Informe Trimestral” e o respectivo “Informe Anual”.

**OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 34 a 40 DESTE PROSPECTO, PARA CIÊNCIA DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO INVESTIMENTO NAS COTAS.**



## **6. DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DA CONSULTORIA ESPECIALIZADA**

### **Breve Descrição do Administrador**

O Fundo é administrado pela **FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha 153, 4º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.673.855/0001-25

A administração do Fundo é realizada pelo Administrador, na forma da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, e da Instrução CVM n.º 472, tendo sido indicado o Sr. Alberto Garcia Roche, como Diretor Responsável.

O Administrador é uma instituição financeira constituída em 2011 e atuando, desde então, na distribuição de títulos e valores mobiliários. A partir de 2015, o Administrador passou a atuar com a administração fiduciária de fundos de investimentos imobiliários e fundos de investimento em direitos creditórios. Em 2018, o Administrador passou a atuar como administrador fiduciário de fundos de investimento em participações. Além da atividade de administração fiduciária, o Administrador atua na administração e gestão de carteiras administradas (gestão de patrimônio).

### **Declarações do Administrador**

O Administrador declara, nos termos do art. 56, caput e §§ 1º e 5º, da Instrução CVM n.º 400, que (i) este Prospecto, incluindo o estudo de viabilidade econômico-financeira, contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (ii) as informações prestadas e contidas neste Prospecto são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo uma tomada de decisão fundamentada a respeito do investimento no Fundo, se responsabilizando pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição; e (iii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira integrante deste Prospecto, são suficientes, permitindo aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito do investimento no Fundo.

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

### **Breve Descrição do Gestor**

A **FRAM CAPITAL – GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM a prestar serviços de administração de carteiras com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha 153, 4º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 08.157.028/0001-49, é responsável pela gestão da carteira de valores mobiliários do Fundo.

O Gestor atua no ramo de administração de recursos de terceiros desde 2007, sendo o Diretor responsável pela atividade perante a CVM o Sr. Henry Singer Gonzalez, profissional com ampla experiência na área de gestão de recursos e de *investment banking*. O Gestor atua na gestão de carteiras de valores mobiliários de fundos de investimento líquidos e ilíquidos, além de carteiras administradas.

### **Breve Descrição da Consultoria Especializada**

O Administrador contratou a **DOMINUS ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS LTDA.**, na Alameda Oscar Niemeyer, 119, Sala 01, Vila Da Serra, na cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais, CEP 34000-000, inscrita no CNPJ sob o nº 01.667.752/0001-73, para prestação de serviços de consultoria de identificação, análise, seleção, avaliação, manutenção, conservação e venda de Ativos Alvo do Fundo.

Criada em 1995, o Grupo Dominus se destaca no mercado imobiliário investindo sempre em qualidade e inovação. Como exemplos de inovação, podemos citar o empreendimento LINK Office Mall and Stay, o primeiro *mixed use* do Rio de Janeiro, com apartamentos, lojas e salas integrados, bem como o NEOLINK Office Mall e Stay, o primeiro empreendimento misto da cidade do Rio de Janeiro com o certificado de sustentabilidade AQUA.

A equipe técnica altamente qualificada é um dos trunfos da DOMINUS, que soma números significativos. São mais de 1,6 milhão de metros quadrados de área construída, totalizando 7,6 mil unidades residenciais, comerciais e hoteleiras entregues. Além disso, a empresa foi responsável pela entrega de mais de 4.000.000 m<sup>2</sup> de obras de urbanização. Os projetos contam

com supervisão dos próprios diretores, que acompanham pessoalmente cada etapa das obras. Mais uma garantia de qualidade e segurança.

O Grupo Dominus atua nas áreas de gerenciamento de obras, construção, gestão imobiliária e financeira de incorporações.

Com base em tal experiência, Dominus Administração e Serviços Ltda. Foi contratada pelo Fundo para atuar como consultora especializada e auxiliar o Administrador e a Gestora na administração do patrimônio imobiliário do Fundo.

## **7. LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS ALVO**

O laudo de avaliação dos Ativos Alvo é anexo ao presente prospecto e representa a atual situação patrimonial do Fundo.

## **8. IDENTIFICAÇÃO E CONTATO PARA ATENDIMENTO**

### **8.1. Administrador e Coordenador Líder da 1ª Emissão**

Nome: **FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Endereço: Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha 153, 4º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

Diretor Responsável pela administração do Fundo: Alberto Garcia Rocha

Telefone: (11) 3513-3100

E-mail: [fiduciario@framcapitaldtvm.com.br](mailto:fiduciario@framcapitaldtvm.com.br)

### **8.2. Gestor**

Nome: **FRAM CAPITAL – GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**

Endereço: Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha 153, 4º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

Telefone: (11) 3513-3100

E-mail: [contato@framcapital.com](mailto:contato@framcapital.com)

### **8.3. Consultoria Especializada**

Nome: **DOMINUS ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇOS LTDA.**

Endereço: Avenida das Américas, 3443, bloco 1, sala 302, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro-RJ

Telefone: (21) 2132-9000

E-mail: [contato@dominus.com.br](mailto:contato@dominus.com.br)

### **8.3. Auditores Independentes**

Nome: **CONFIANCE AUDITORES INDEPENDENTES**

CNPJ: 05.452.311/0001-05

Endereço: Av. Vereador José Diniz, 3725 – 4º andar, cj. 43

Telefone: (11) 5044 - 0683

E-mail: [confiance.audit@uol.com.br](mailto:confiance.audit@uol.com.br)

#### **8.4. Escriturador**

Nome: **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**

CNPJ: 61.194.353/0001-64

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar.

Telefone: 3072 - 6039

E-mail: [rafael.cestari@itau-unibanco.com.br](mailto:rafael.cestari@itau-unibanco.com.br)

## **9. RELACIONAMENTO**

### **Relacionamento entre o Administrador com Gestor**

O Administrador e Gestor são integrantes do mesmo grupo, sendo controladas pelos mesmos indivíduos, sendo que o Gestor foi contratado pelo Administrador para a prestação dos serviços de gestão de carteira de valores mobiliários, além de prestar serviços de gestão de carteira para outros fundos administrados pelo Administrador.

### **Relacionamento entre o Administrador com a Consultoria Especializada**

Além dos serviços relacionados ao Fundo, o Administrador, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Consultoria Especializada. Na data deste Prospecto, não existem entre o Administrador e a Consultoria Especializada, relações societárias ou relações comerciais relevantes. O Administrador e a Consultoria Especializada não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### **Relacionamento entre o Administrador com o Escriturador**

Além dos serviços relacionados à 1ª Emissão e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Administrador, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Escriturador. O Administrador e o Escriturador não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Na data deste Prospecto, não existem entre o Administrador e o Escriturador, relações societárias ou relações comerciais relevantes. O Administrador e o Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### **Relacionamento entre o Administrador com o Auditor Independente.**

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

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

### **Relacionamento entre o Administrador com o Custodiante.**

Além dos serviços relacionados à 1ª Emissão e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Administrador, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante. O Administrador e o Custodiante não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Na data deste Prospecto Definitivo, não existem entre o Administrador e o Custodiante, relações societárias ou relações comerciais relevantes. O Administrador e o Custodiante não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.



## 10. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

*Este Prospecto estará disponível para os investidores no endereço do Administrador, bem como poderá ser consultado por meio da Internet nos websites:*

- Administrador: [www.framcapital.com](http://www.framcapital.com) - na página principal, clicar em “Fundos de Investimento”, depois em “GRUPO RCFA Fundo de Investimento Imobiliário”;
- Na CVM: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) - na página principal, clicar na seção “Fundos de Investimento” e depois digitar “GRUPO RCFA Fundo de Investimento Imobiliário” e clicar em “GRUPO RCFA Fundo De Investimento Imobiliário” e depois em “Fundos.NET (Clique aqui)”, organizar os documentos por “Categoria” e, por fim, clicar em “Prospecto” ou “Regulamento” e indicar a data de referência;
- Na B3: [www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br) – na página principal, clicar em “Listagem”, em “Saiba Mais”, localizar “Fundos de Investimento Imobiliário (FII)” e clicar em “Saiba Mais”, clicar em “Fundos de Investimento Listados na B3 – FII”, localizar e clicar em “GRUPO RCFA Fundo De Investimento Imobiliário”, clicar em “Informações Relevantes”, e, depois, clicar em “Todos os documentos” e por fim localizar e clicar em “Prospecto”.

*Informações complementares sobre o Fundo poderão ser obtidas junto ao Administrador, à CVM ou à B3.*

*Os investidores devem ler cuidadosamente, antes da tomada de decisão de investimento, a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 34 a 40 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas.*

### Comissão de Valores Mobiliários - CVM

#### Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, 111

2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º

Andares - Centro

CEP 20050-901

Rio de Janeiro - RJ - Brasil

**Telefone:** 55 21 3554-8686

#### São Paulo

Rua Cincinato Braga, 340 - 2o, 3o e 4o

andares

Edifício Delta Plaza

CEP 01333-010

São Paulo - SP - Brasil

**Telefone:** 55 11 2146-2000

## 11. COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO ATUAL DOS COTISTAS DO FUNDO

A tabela abaixo descreve a composição, número de participações e quantidade de Cotas detidas por cada tipo de Investidor, considerando a data base de 12 de fevereiro de 2019.

	<b>Número de Investidores</b>	<b>Quantidade de Valores Mobiliários</b>
Pessoas físicas	0	0
Clubes de Investimento	0	0
Fundos de Investimento	0	0
Entidades de previdência privada	0	0
Companhias seguradoras	0	0
Investidores estrangeiros	0	0
Instituições intermediárias participantes do consórcio de distribuição	0	0
Instituições financeiras ligadas à emissora e/ou aos participantes do consórcio	0	0
Demais instituições financeiras	0	0
Demais pessoas jurídicas ligadas à emissora e/ou aos participantes do consórcio	0	0
Demais pessoas jurídicas	1	11.678.533
Sócios, administradores, empregados, prepostos e demais pessoas ligadas à emissora e/ou aos participantes do consórcio	0	0
Outros	0	0
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>11.678.533</b>