

MINUTA DE PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS

# PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.527.683/0001-26

de até 4.000.000

(quatro milhões)

de cotas, perfazendo um valor de até

**R\$ 400.000.000,00**

(quatrocentos milhões de reais)

Código ISIN nº BRPLRCRTF003

Código de Negociação na B3 nº PLCR11

Tipo ANBIMA: Fil de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Títulos e Valores Mobiliários

Registro da Oferta na CVM, em [-], sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/[-]



O **PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo") está realizando uma emissão de até 4.000.000 (quatro milhões) de cotas ("**Novas Cotas**"), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) por cada Nova Cota ("**Preço de Emissão**"), totalizando, inicialmente, até R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) ("**Montante Inicial da Oferta**" e "**Oferta**", respectivamente), sem prejuízo das Cotas Adicionais (conforme abaixo definido).

Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 400/03**"), o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), correspondente a 800.000 (oitocentas mil) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("**Cotas Adicionais**"), a exclusivo critério do Coordenador Líder, conforme opção outorgada pelo Fundo, e sem a necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 1.000.000 (um milhão) de Novas Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("**Montante Mínimo da Oferta**").

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 472/08**"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação da **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1.701 e 1.702, Centro, CEP 20091-020, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("**Coordenador Líder**"), com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, conforme definido neste Prospecto ("**Coordenadores Contratados**" e "**Corretoras Contratadas**"), em conjunto com o "**Instituições Contratadas**" e, quando denominadas em conjunto com o Coordenador Líder, simplesmente "**Instituições Participantes da Oferta**"), observado o Plano de Distribuição (conforme definido neste Prospecto).

A administração do Fundo é realizada pelo **BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 15.455, expedido em 13 de janeiro de 2017, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo nº 228, sala 907, inscrita no CNPJ sob nº 45.246.410/0001-55 ("**Administrador**").

O Fundo foi constituído conforme Instrumento Particular de Constituição, celebrado pelo Administrador em 11 de julho de 2018 e registrado em conjunto com o regulamento do Fundo no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob nº 1909566, em 18 de julho de 2018. O regulamento do Fundo foi devidamente alterado, pela última vez, por meio da formalização do *Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Plural Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário* ("**Instrução de Segunda Alteração**"), celebrado pelo Administrador em 09 de setembro de 2019 e registrado no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob os nºs 1927075 e 1927076, em 09 de setembro de 2019 ("**Regulamento**").

A emissão das cotas objeto da presente Oferta foi aprovada por meio do *Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Brasil Plural III - Fundo de Investimento Imobiliário* celebrado pelo Administrador em 30 de julho de 2019 e registrado no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob o nºs 1925612 e 1925613, em 31 de julho de 2019 ("**Ato do Administrador**").

O Fundo é gerido ativamente pela **BRASIL PLURAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, salas 901, 902 (parte), 903, 904, 905, 906, 911, 912, 913, 914, Botafogo, inscrita no CNPJ sob o nº 11.397.672/0002-80 ("**Gestor**"), observado o disposto no Regulamento e no *Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento e Outras Avenças*, celebrado entre o Fundo e o Gestor, com a intervenção do Administrador ("**Contrato de Gestão**").

As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição Primária de Ativos; e (ii) negociação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**").

O investimento no Fundo 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. Os investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" na página 74 deste Prospecto, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11 (conforme definida neste Prospecto).

O Fundo não conta com garantia do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

As informações contidas neste Prospecto estão em consonância com o Regulamento, 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 este está exposto.

**A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS DO FUNDO.**

O registro da Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, do seu Administrador, de seu objetivo e de sua política de investimentos ou, ainda, das Cotas a serem distribuídas.

Não há garantia de que o tratamento aplicável aos Cotistas, quando da amortização/resgate de suas Cotas, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo na presente data, vide item "Regras de Tributação", na seção Características da Oferta, na página 69 deste Prospecto.

As Novas Cotas objeto da Oferta não contam com classificação realizada por agência classificadora de riscos.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e este Prospecto poderão ser obtidos junto às Instituições Participantes da Oferta, ao Administrador e à CVM. "A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS."

COORDENADOR LÍDER



GESTOR



Brasil Plural Gestão de Recursos Ltda.

COORDENADORES CONTRATADOS



ADMINISTRADOR



ASSESSOR LEGAL



Issaka Ishikawa  
Reyser  
Cornacchia  
Assolini

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTES PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA AO ADMINISTRADOR, BEM COMO DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO ESTÁ SUJEITO.**

AS NOVAS COTAS DEVERÃO SER SUBSCRITAS ATÉ A DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA. QUANDO DA SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS, O INVESTIDOR DEVERÁ ASSINAR O BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E O TERMO DE CIÊNCIA E RISCO, E ATESTAR QUE TOMOU CIÊNCIA DO TEOR DO REGULAMENTO, DESTES PROSPECTO, E DOS RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NO FUNDO, DESCRITOS NA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTES PROSPECTO, NAS PÁGINAS 74 A 84, BEM COMO QUE TOMOU CIÊNCIA DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DESCRITA NO CAPÍTULO VI DO REGULAMENTO, DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO, E, NESTE CASO, DE SUA RESPONSABILIDADE POR CONSEQUENTES APORTES ADICIONAIS DE RECURSOS.

**AVISOS IMPORTANTES:**

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO E SERÁ ENTREGUE AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR OU 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.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DO FUNDO, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A RENTABILIDADE PREVISTA 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 DESTES PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO DE INVESTIMENTO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE ESTÁ EXPOSTO.

A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTES 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 OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

<b>1. DEFINIÇÕES</b> .....	<b>7</b>
<b>2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS ENTIDADES ENVOLVIDAS NA OFERTA</b> .....	<b>19</b>
2.1. <b>Informações sobre as partes</b> .....	<b>19</b>
2.1.1. <i>Breve Histórico do Administrador</i> .....	21
2.1.2. <i>Breve Histórico do Gestor</i> .....	21
<b>3. RESUMO DA OFERTA</b> .....	<b>32</b>
3.1. <b>Resumo das Características da Oferta</b> .....	<b>32</b>
<b>4. SUMÁRIO DO FUNDO</b> .....	<b>37</b>
4.1. <b>Base Legal</b> .....	<b>37</b>
4.2. <b>Forma de Constituição</b> .....	<b>37</b>
4.3. <b>Prazo de Duração</b> .....	<b>37</b>
4.4. <b>Classificação ANBIMA</b> .....	<b>37</b>
4.5. <b>Política de Investimentos</b> .....	<b>37</b>
4.6. <b>Política de Exercício do Direito de voto pelo Gestor</b> .....	<b>38</b>
4.7. <b>Crítério de Precificação dos Ativos do Fundo</b> .....	<b>39</b>
4.8. <b>Estudo de Viabilidade</b> .....	<b>39</b>
4.9. <b>Cotas</b> .....	<b>40</b>
4.10. <b>Obrigações do Administrador</b> .....	<b>41</b>
4.11. <b>Obrigações do Gestor</b> .....	<b>41</b>
4.12. <b>Substituição do Administrador e/ou do Gestor</b> .....	<b>41</b>
4.13. <b>Taxa de Administração, Taxa de Performance, Taxa de Distribuição, Taxa de Ingresso e Taxa de Saída</b> .....	<b>41</b>
4.14. <b>Despesas e Encargos do Fundo</b> .....	<b>42</b>
4.15. <b>Assembleia Geral de Cotistas</b> .....	<b>42</b>
4.16. <b>Exercício Social</b> .....	<b>45</b>
4.17. <b>Política de Distribuição de Resultados</b> .....	<b>45</b>
4.18. <b>Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo</b> .....	<b>46</b>
4.19. <b>Prazo, Dissolução e Liquidação do Fundo</b> .....	<b>46</b>
4.20. <b>Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo</b> .....	<b>48</b>
4.21. <b>Emissão de Cotas</b> .....	<b>48</b>
4.22. <b>Principais Fatores de Risco</b> .....	<b>49</b>
<b>5. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA</b> .....	<b>52</b>
5.1. <b>Características Básicas</b> .....	<b>52</b>
5.2. <b>Direitos, Vantagens e Restrições das Novas Cotas</b> .....	<b>53</b>
5.3. <b>Condições e Prazo de Subscrição e Integralização</b> .....	<b>53</b>
5.4. <b>Pessoas Vinculadas</b> .....	<b>53</b>
5.5. <b>Alocação e Liquidação Financeira das Novas Cotas</b> .....	<b>53</b>

5.6.	<b>Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada</b> .....	54
5.7.	<b>Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta</b> .....	55
5.8.	<b>Condições da Oferta</b> .....	56
5.9.	<b>Público Alvo</b> .....	56
5.10.	<b>Declaração de Inadequação</b> .....	56
5.11.	<b>Registro para Distribuição e Admissão à Negociação das Cotas do Fundo na B3</b> .....	57
5.12.	<b>Cronograma Tentativo da Oferta</b> .....	57
5.13.	<b>Contrato de Distribuição</b> .....	58
	5.13.1. <i>Remuneração do Coordenador Líder da Oferta</i> .....	58
	5.13.2. <i>Colocação e Procedimento de Distribuição</i> .....	59
	5.13.3. <i>Procedimento de Coleta de Intenções</i> .....	60
	5.13.4. <i>Plano de Distribuição</i> .....	60
	5.13.5. <i>Oferta Não Institucional</i> .....	62
	5.13.6. <i>Oferta Institucional</i> .....	64
	5.13.7. <i>Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional</i> .....	66
	5.13.8. <i>Custos Estimados de Distribuição</i> .....	66
	5.13.9. <i>Instituições Participantes da Oferta</i> .....	67
5.14.	<b>Destinação dos Recursos</b> .....	67
5.15.	<b>Fundo de Liquidez, Estabilização do Preço das Cotas e Formador de Mercado</b> .....	68
5.16.	<b>Regras de Tributação</b> .....	69
	5.16.1. <i>Imposto de Renda – Carteira do Fundo de Investimento</i> .....	69
	5.16.2. <i>Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo</i> .....	70
	5.16.3. <i>Imposto de Renda – Cotistas do Fundo</i> .....	70
	5.16.4. <i>IOF/Títulos</i> .....	71
	5.16.5. <i>IOF/Títulos – Cotista do Fundo</i> .....	71
	5.16.6. <i>Imposto de Renda – Cotista Investidor Não Residente</i> .....	71
	5.16.7. <i>Tributação do IOF/Câmbio – Cotista Investidor Não Residente</i> .....	72
5.17.	<b>Alteração do Tratamento Tributário</b> .....	72
6.	<b>FATORES DE RISCO</b> .....	74
6.1.	<b>Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de FII</b> .....	74
6.2.	<b>Liquidez Reduzida das Cotas</b> .....	75
6.3.	<b>Fatores Macroeconômicos Relevantes</b> .....	75
6.4.	<b>Riscos de Mercado</b> .....	76
6.5.	<b>Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento</b> .....	76
6.6.	<b>Riscos do Uso de Derivativos</b> .....	77
6.7.	<b>O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem causar um efeito adverso relevante no Fundo</b> .....	77

6.8.	<b>A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados pelo Fundo e seus resultados .....</b>	<b>77</b>
6.9.	<b>Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras .....</b>	<b>78</b>
6.10.	<b>Risco Referente à Ausência de Ativos e de Histórico .....</b>	<b>79</b>
6.11.	<b>Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo .....</b>	<b>79</b>
6.12.	<b>Inexistência de Garantia de Eliminação de Riscos .....</b>	<b>79</b>
6.13.	<b>Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo .....</b>	<b>79</b>
6.14.	<b>Risco de Crédito dos Ativos da Carteira do Fundo .....</b>	<b>80</b>
6.15.	<b>Risco Relativo à Concentração e Pulverização .....</b>	<b>80</b>
6.16.	<b>Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI .....</b>	<b>80</b>
6.17.	<b>Risco Relativo a Disponibilidade de Ativos que se Enquadram na Política de Investimento .....</b>	<b>81</b>
6.18.	<b>Risco de Concentração da Carteira do Fundo .....</b>	<b>81</b>
6.19.	<b>Risco relativo a frequente alteração da legislação tributária do CRI, LCI e LH .....</b>	<b>81</b>
6.20.	<b>Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos .....</b>	<b>82</b>
6.21.	<b>Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos Financeiros que se Enquadrem na Política de Investimento.....</b>	<b>82</b>
6.22.	<b>Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário .....</b>	<b>82</b>
6.23.	<b>Risco Regulatório / Jurídico .....</b>	<b>82</b>
6.24.	<b>Risco Operacional.....</b>	<b>83</b>
6.25.	<b>Risco Imobiliário .....</b>	<b>83</b>
6.26.	<b>Risco de Governança.....</b>	<b>83</b>
6.27.	<b>Risco relacionado à não colocação do Montante Mínimo da Oferta.....</b>	<b>84</b>
6.28.	<b>Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Montante Inicial da Oferta.....</b>	<b>84</b>
6.29.	<b>Risco relacionado à Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta .....</b>	<b>84</b>
6.30.	<b>Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor .....</b>	<b>84</b>
<b>7.</b>	<b>RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA.....</b>	<b>85</b>
7.1.	<b>Relacionamento entre as Partes .....</b>	<b>85</b>
7.1.1.	<i>Relacionamento do Banco Brasil Plural com o Coordenador Líder.....</i>	<i>85</i>
7.1.2.	<i>Relacionamento do Banco Brasil Plural com o Gestor.....</i>	<i>85</i>
7.1.3.	<i>Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente.....</i>	<i>85</i>
7.1.4.	<i>Relacionamento do Gestor com o Coordenador Líder.....</i>	<i>85</i>
7.1.5.	<i>Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente .....</i>	<i>86</i>
7.1.6.	<i>Relacionamento do Banco Brasil Plural com o Escriturador.....</i>	<i>86</i>
7.1.7.	<i>Relacionamento do Gestor com o Escriturador.....</i>	<i>86</i>
7.1.8.	<i>Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador .....</i>	<i>86</i>
7.1.9.	<i>Relacionamento do Administrador com a Guide.....</i>	<i>86</i>

7.1.10.	<i>Relacionamento do Coordenador Líder com a Guide</i> .....	86
7.1.11.	<i>Relacionamento do Gestor com a Guide</i> .....	86
7.1.12.	<i>Relacionamento do Auditor Independente com a Guide</i> .....	86
7.1.13.	<i>Relacionamento do Escriturador com a Guide</i> .....	86
7.1.14.	<i>Relacionamento do Administrador com a Ourinvest</i> .....	87
7.1.15.	<i>Relacionamento do Coordenador Líder com a Ourinvest</i> .....	87
7.1.16.	<i>Relacionamento do Gestor com a Ourinvest</i> .....	87
7.1.17.	<i>Relacionamento do Auditor Independente com a Ourinvest</i> .....	87
7.1.18.	<i>Relacionamento do Escriturador com a Ourinvest</i> .....	87
<b>8.</b>	<b>INFORMAÇÕES RELEVANTES</b> .....	<b>88</b>
<b>8.1.</b>	<b>Esclarecimentos a respeito do Fundo e da Oferta</b> .....	<b>88</b>
	<b>ANEXOS</b> .....	<b>91</b>
	Anexo I – Estudo de Viabilidade .....	93
	Anexo II – Declaração do Administrador.....	111
	Anexo III – Declaração do Coordenador Líder.....	115
	Anexo IV – Instrumento de Constituição e Regulamento Consolidado .....	119
	Anexo V – Ato do Administrador.....	199

## 1. DEFINIÇÕES

Os termos e expressões adotados neste Prospecto, gravados em letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos abaixo, aplicáveis tanto às formas no singular quanto no plural.

<u>"1ª Emissão"</u>	A presente 1ª (primeira) emissão pública de Cotas do Fundo.
<u>"Administrador"</u>	<b>BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO</b> , sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 15.455, expedido em 13 de janeiro de 2017, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo nº 228, sala 907, inscrita no CNPJ sob nº 45.246.410/0001-55, ou quem venha a substituí-lo.
<u>"ANBIMA"</u>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.
<u>"Anúncio de Encerramento"</u>	Anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM nº 400/03 e divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Gestor; (c) do Coordenador Líder; (d) dos Coordenadores Contratados; (e) da B3; e (f) da CVM.
<u>"Anúncio de Início"</u>	Anúncio de início da Oferta, nos termos dos artigos 23, parágrafo 2º e 52 da Instrução CVM nº 400/03, divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Gestor; (c) do Coordenador Líder; (d) dos Coordenadores Contratados; (e) da B3; e (f) da CVM.
<u>"Aplicação Mínima Inicial"</u>	10 (dez) Novas Cotas, totalizando o montante de R\$ 1.000,00 (mil reais), considerando o Preço de Emissão.
<u>"Apresentações para Potenciais Investidores"</u>	Apresentações para potenciais investidores ( <i>Roadshow</i> e/ou <i>one-on-ones</i> ), que serão realizadas após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do presente Prospecto aos potenciais investidores da Oferta.
<u>"Assembleia Geral de Cotistas"</u> ou <u>"Assembleia Geral"</u>	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
<u>"Ativos Financeiros"</u>	Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no artigo 18.1 do Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente,

	<p>não estejam aplicadas em Ativos, nos termos do artigo 6.3 do Regulamento, aplicada em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas; (ii) moeda corrente nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima emitidos por Instituições Financeiras Autorizadas; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (vi) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.</p>
“ <u>Ativos</u> ”	<p>Significam: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI); (ii) Letras de Crédito Imobiliário (LCI); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas (LIG); (iv) Letras Hipotecárias (LH); (v) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vi) Cotas de FIDC, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) Cotas de FII; e (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.</p>
“ <u>Ato do Administrador</u> ”	<p>Significa o <i>Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Brasil Plural III - Fundo de Investimento Imobiliário</i>, celebrado em 30 de julho de 2019 e registrado no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 1925612, em 31 de julho de 2019, o qual aprovou a realização da 1ª Emissão.</p>
“ <u>Auditor Independente</u> ”	<p><b>KPMG AUDITORES INDEPENDENTES</b>, com sede na Rua Dr. Paes de Barros, nº33, 17º andar, Bairro Itaim Bibi, CEP 04530-904, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29.</p>
“ <u>Aviso ao Mercado</u> ”:	<p>Aviso ao mercado da Oferta, o qual será elaborado nos termos dos artigos 53 da Instrução CVM nº 400/03, divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03.</p>
“ <u>BACEN</u> ”:	<p>Banco Central do Brasil.</p>

" <u>Banco Brasil Plural</u> ":	<b>BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO</b> , sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo, nº 228, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55.
" <u>B3</u> "	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
" <u>Boletim de Subscrição</u> "	O documento que formaliza a subscrição das Novas Cotas pelo Investidor da Oferta.
" <u>Brasil</u> " ou " <u>País</u> "	República Federativa do Brasil.
" <u>Capital Autorizado</u> "	Capital autorizado do Fundo, no montante máximo de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais).
" <u>CNPJ</u> "	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
" <u>COFINS</u> "	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
" <u>Código ANBIMA</u> "	<i>Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros</i> vigente a partir de 23 de maio de 2019.
" <u>Código Civil</u> "	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
" <u>Comissionamento</u> "	Remuneração devida ao Coordenador Líder pelo desempenho das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, conforme identificadas na seção "Características da Oferta", na página 52 deste Prospecto.
" <u>Conflito de Interesses</u> "	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.
" <u>Contrato de Distribuição</u> "	<i>Contrato de Distribuição Pública da 1ª (primeira) Emissão de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do Plural Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário</i> , celebrado entre o Fundo e o Coordenador Líder. Os Coordenadores Contratados e as Corretoras Contratadas aderiram ao Contrato de Distribuição mediante a celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição.
" <u>Contrato de Gestão</u> "	Significa o <i>Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimentos e Outras Avenças</i> , por meio do qual o Fundo contratou o Gestor para prestar os serviços de administração da carteira de Ativos e de Ativos Financeiros do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos do Fundo.
" <u>Coordenador Líder</u> "	<b>GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , sociedade anônima, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1.701 e 1.702, Centro, CEP 20091-020, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62.

<p><u>“Coordenadores Contratados”</u></p>	<p><b>BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO</b>, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo, nº 228, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55;</p> <p><b>OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, Sobreloja, Bela Vista, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ sob o nº 00.997.804/0001-07 (“<u>Ourinvest</u>”); e</p> <p><b>GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES</b>, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 356, 7º Andar, CEP 01014-000, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17 (“<u>Guide</u>”), quando mencionados em conjunto.</p>
<p><u>“Corretoras Contratadas”</u></p>	<p>Determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, as quais deverão (i) assinar carta convite e outorgar mandato à B3 para que esta, em seu nome, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição; ou (ii) celebrar termo de adesão ao Contrato de Distribuição diretamente junto ao Coordenador Líder.</p>
<p><u>“Cotas”</u></p>	<p>Correspondem a frações ideais representativas da participação dos Cotistas no patrimônio do Fundo e dos Investidores da Oferta que vierem a adquirir as Novas Cotas.</p>
<p><u>“Cotas Adicionais”</u></p>	<p>Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), correspondente a 800.000 (oitocentas mil) Novas Cotas adicionais, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a exclusivo critério do Coordenador Líder, conforme opção outorgada pelo Fundo, e sem a necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta. O exercício da opção de distribuição das Cotas Adicionais ocorrerá até a data de conclusão do Procedimento de Coleta de Intenções (inclusive).</p>
<p><u>“Cotistas”</u></p>	<p>Os titulares de Cotas do Fundo.</p>
<p><u>“CPF”</u></p>	<p>Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia.</p>

"CRI"	Os certificados de recebíveis imobiliários, regidos pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e pela Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"Critério de Colocação da Oferta Institucional"	Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no seu entender, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.
"Critério de Rateio da Oferta Não Institucional"	Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao montante destinado à Oferta Não Institucional, conforme definido pelo Coordenador Líder, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondentes aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, da seguinte forma: (i) cada um dos Pedidos de Reserva firmados pelos Investidores Não Institucionais serão atendidos até o montante máximo de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), sendo certo que referido montante poderá ser reduzido a exclusivo critério do Coordenador Líder em virtude da quantidade de Novas Cotas que vierem a ser objeto dos Pedidos de Reserva; e (ii) uma vez atendido o critério descrito no subitem "i", acima, será efetuado o rateio proporcional apenas dos montantes que excedam o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), objeto de Pedidos de Reserva firmados por Investidores Não Institucionais que tenham realizado as respectivas subscrições de Novas Cotas em valores superiores a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), e que não tenham sido totalmente atendidos, observando-se o montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais tratados no presente subitem, devendo ser desconsideradas as frações de Novas Cotas.
"CSLL"	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.

<u>“Custodiante”</u>	<b>BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO</b> , acima qualificado, ou outra instituição que venha a ser contratada pelo Administrador, devidamente habilitada para prestar os serviços de custódia dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo.
<u>“CVM”</u>	A Comissão de Valores Mobiliários.
<u>“Data de Emissão”</u>	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas será a Data de Liquidação.
<u>“Data de Liquidação”</u>	Data da liquidação física e financeira dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento das Novas Cotas no âmbito da Oferta, cuja data estimada está prevista na Seção “Características da Oferta – Cronograma Tentativo da Oferta”, na página 57 deste Prospecto.
<u>“DDA”</u>	DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, operacionalizado e administrado pela B3.
<u>“Dia(s) Útil(eis)”</u>	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
<u>“Distribuição Parcial”</u>	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.
<u>“Emissão”</u>	A presente emissão de cotas do Fundo, que será de até 4.000.000 (quatro milhões) de Novas Cotas, sem considerar as Cotas Adicionais.
<u>“Escriturador”</u>	Instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços. Na data deste Prospecto, a <b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, é a instituição responsável pela escrituração das Cotas do Fundo.
<u>“Estudo de Viabilidade”</u>	O estudo de viabilidade econômico-financeira constante no Anexo I deste Prospecto, elaborado pelo Gestor com o objetivo de avaliar a rentabilidade esperada do investidor que adquirir Novas Cotas da presente Emissão. <b>A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS DO FUNDO.</b>

<u>"FII"</u>	Os fundos de investimento imobiliário, constituídos nos termos da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472/08.
<u>"Fundo"</u>	O <b>PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b> , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, na forma de seu Regulamento.
<u>"Gestor"</u>	<b>BRASIL PLURAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.</b> , sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, salas 901, 902 (parte), 903, 904, 905, 906, 911, 912, 913, 914, Botafogo, inscrita no CNPJ sob o nº 11.397.672/0002-80, ou quem venha a substituí-lo.
<u>"Governo Federal"</u>	Governo da República Federativa do Brasil.
<u>"IBGE"</u>	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<u>"Instituições Contratadas"</u>	Em conjunto, os Coordenadores Contratados e as Corretoras Contratadas.
<u>"Instituições Participantes da Oferta"</u>	Em conjunto, o Coordenador Líder e as Instituições Contratadas.
<u>"Instrução CVM nº 400/03"</u>	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM nº 472/08"</u>	A Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM nº 494/11"</u>	A Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM nº 505/11"</u>	A Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM nº 516/11"</u>	A Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
<u>"Instrumento de Segunda Alteração"</u>	Significa o <i>Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Plural Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário</i> , celebrado em 09 de setembro de 2019 e registrado no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob os nºs 1927075 e 1927076, em 09 de setembro de 2019, o qual aprovou a alteração do Regulamento.
<u>"Investidores da Oferta" ou "Investidores"</u>	Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.

<p><u>"Investidores Institucionais"</u></p>	<p>Fundos de investimentos, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados (nos termos da regulamentação da CVM), em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial inexistindo, valores máximos.</p>
<p><u>"Investidores Não Institucionais"</u></p>	<p>Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil, inclusive aqueles considerados investidores qualificados nos termos da regulamentação da CVM, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos.</p>
<p><u>"IPCA"</u></p>	<p>Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.</p>
<p><u>"IOF/Títulos"</u></p>	<p>O Imposto sobre Operações Financeiras – Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.</p>
<p><u>"IRPJ"</u></p>	<p>O Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica.</p>
<p><u>"IRRF"</u></p>	<p>O Imposto de Renda Retido na Fonte.</p>
<p><u>"ISS"</u></p>	<p>O Imposto Sobre Serviços</p>
<p><u>"LCI"</u></p>	<p>As letras de crédito imobiliário, regidas pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.</p>
<p><u>"Lei nº 6.385/76"</u></p>	<p>Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.</p>
<p><u>"Lei nº 8.668/93"</u></p>	<p>Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.</p>
<p><u>"Lei nº 11.033/04"</u></p>	<p>Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.</p>
<p><u>"Lei nº 12.024/09"</u></p>	<p>Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.</p>
<p><u>"Lei nº 8.245/91"</u></p>	<p>Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.</p>

<u>"LH"</u>	As letras hipotecárias, regidas pela Lei nº 7.684, de 02 de dezembro de 1988, conforme alterada.
<u>"LIG"</u>	As letras imobiliárias garantidas, regidas pela Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015.
<u>"Montante Inicial da Oferta"</u>	Corresponde a 4.000.000 (quatro milhões) de Novas Cotas, totalizando o montante de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), sem considerar as Cotas Adicionais.
<u>"Montante Mínimo da Oferta"</u>	Corresponde a 1.000.000 (um milhão) de Novas Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), para a manutenção da Oferta.
<u>"Novas Cotas":</u>	Significam as cotas da 1ª Emissão.
<u>"Oferta"</u>	A oferta pública de cotas do Fundo, que será de, inicialmente, 4.000.000 (quatro milhões) de Novas Cotas, totalizando o montante de até R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), sem considerar as Cotas Adicionais, e observada a possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, condicionada ao atingimento do Montante Mínimo da Oferta.
<u>"Oferta Institucional"</u>	Tem seu significado atribuído no item "Oferta Institucional", na página 64 deste Prospecto.
<u>"Oferta Não Institucional"</u>	Tem seu significado atribuído no item "Oferta Não Institucional", na página 62 deste Prospecto.
<u>"Patrimônio Líquido do Fundo"</u>	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
<u>"Pedido de Reserva"</u>	Pedido de reserva das Novas Cotas a ser preenchido e assinado pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional.
<u>"Período de Colocação"</u>	O período de distribuição pública das Novas Cotas é de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro, observada a Data de Liquidação.
<u>"Período de Reserva"</u>	O período de reserva que se inicia em 19 de setembro de 2019 (inclusive) e encerra-se em 21 de outubro de 2019 (inclusive), no qual os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas deverão preencher e apresentar o seu Pedido de Reserva.
<u>"Pessoas Ligadas"</u>	Significa: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, ou do consultor

	especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, 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.
<u>"Pessoas Vinculadas"</u>	Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam (i) controladores e/ou administradores do Administrador e/ou do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional e que estejam diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, Gestor, a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, Gestor, a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador, Gestor, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM nº 505/11.
<u>"PIB"</u>	O Produto Interno Bruto.
<u>"PIS"</u>	O Programa de Integração Social.
<u>"Plano de Distribuição"</u>	Observadas as disposições da regulamentação aplicável, a realização da Oferta pelo Coordenador Líder sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar <b>(i)</b> que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta

	seja justo e equitativo; <b>(ii)</b> a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e <b>(iii)</b> que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.
<u>“Política de Investimentos”</u>	A política de investimentos do Fundo prevista no Capítulo VI do Regulamento e no item “Política de Investimentos”, na página 37 deste Prospecto.
<u>“Política de Voto”</u>	A política de exercício de direito de voto do Gestor em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto pelo Gestor. A Política de Voto adotada pelo Gestor pode ser obtida na página do Gestor na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: <a href="https://www.brasilplural.com/Site/Files/GovernancaRiscoCompliance/Compliance/Politica de Voto BP Gest%C3%A3o.pdf">https://www.brasilplural.com/Site/Files/GovernancaRiscoCompliance/Compliance/Politica de Voto BP Gest%C3%A3o.pdf</a> .
<u>“Preço de Emissão”</u>	R\$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota.
<u>“Procedimento de Coleta de Intenções”</u>	O procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas, conforme o caso.
<u>“Prospecto Preliminar”</u> ou <u>“Prospecto”</u>	Este “Prospecto Preliminar da Oferta Pública da 1ª (primeira) Emissão de Cotas do Plural Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário”.
<u>“Real”, “reais”</u> ou <u>“R\$”</u>	Moeda oficial corrente no Brasil.
<u>“Regulamento”</u>	Significada o regulamento do Fundo, aprovado por meio do Instrumento Particular de Constituição do Fundo, celebrado pelo Administrador em 11 de julho de 2018 e registrado em conjunto com o regulamento do Fundo no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob nº 1909566, em 18 de julho de 2018, devidamente alterado, pela última vez, por meio da formalização do Instrumento de Segunda Alteração.

<p><u>“Representante dos Cotistas”</u></p>	<p>Significa um ou mais representantes que poderão ser nomeados pela Assembleia Geral para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.</p>
<p><u>“Taxa de Administração”</u></p>	<p>A remuneração devida pelo Fundo ao Administrador, conforme prevista no artigo 7.1 do Regulamento e no item “Taxa de Administração, Taxa de Performance, Taxa de Distribuição, Taxa de Ingresso e Taxa de Saída”, na página 41 deste Prospecto.</p>
<p><u>“Termo de Adesão ao Regulamento”</u></p>	<p>Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Investidor quando da subscrição das Novas Cotas.</p>
<p><u>“Valor de Mercado do Fundo”</u></p>	<p>Multiplicação: (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3.</p>

**2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS ENTIDADES ENVOLVIDAS NA OFERTA**

**2.1. Informações sobre as partes**

<b>COORDENADOR LÍDER</b>	<b>GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1.701 e 1.702, Centro Rio de Janeiro, RJ CEP: 20091-020 At.: Sr. Pedro Sene Tel.: (11) 2137-8888 E-mail: <a href="mailto:produtos@genialinvestimentos.com.br">produtos@genialinvestimentos.com.br</a> Website: <a href="http://www.genialinvestimentos.com.br">www.genialinvestimentos.com.br</a>
<b>COORDENADORES CONTRATADOS</b>	<b>BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO</b> Rua Surubim, nº 373 – 1º andar São Paulo, SP CEP: 04571-050 At.: Sr. Odilon Teixeira Tel.: (11) 3206-8131 E-mail: <a href="mailto:odilon.teixeira@brasilplural.com">odilon.teixeira@brasilplural.com</a> Website: <a href="http://www.brasilplural.com.br">www.brasilplural.com.br</a>  <b>OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> Avenida Paulista, nº 1.728, Sobreloja, Bela Vista CEP: 01310-919 At.: Sr. Fernando Mett Fridman Tel.: (11) 4081-4444 E-mail: <a href="mailto:ofertaspublicas@ourinvest.com.br">ofertaspublicas@ourinvest.com.br</a> Website: <a href="http://www.ourinvest.com.br">www.ourinvest.com.br</a>  <b>GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES,</b> Rua Boa Vista, nº 356, 7º Andar São Paulo, SP CEP: 01014-000 At.: Srs. Julia Bludeni / Lucas Stefanini Tel.: (11) 3576-6964 / 3576-6963 E-mail: <a href="mailto:jbludeni@guide.com.br">jbludeni@guide.com.br</a> / <a href="mailto:lstefanini@guide.com.br">lstefanini@guide.com.br</a> Website: <a href="http://www.guide.com.br">www.guide.com.br</a>

<b>ADMINISTRADOR</b>	<b>BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO</b> Praia do Botafogo, nº 228 Rio de Janeiro, RJ CEP: 22250-906 At.: Sr. Rodrigo Godoy Tel.: (11) 3206-8000 E-mail: <a href="mailto:rodrigo.godoy@brasilplural.com">rodrigo.godoy@brasilplural.com</a> Website: <a href="http://www.brasilplural.com.br">www.brasilplural.com.br</a>
<b>GESTOR</b>	<b>BRASIL PLURAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.</b> Praia de Botafogo, nº 228, salas 901, 902 (parte), 903, 904, 905, 906, 911, 912, 913, 914 Rio de Janeiro, RJ CEP: 22250-906 At.: Sr. Rafael Zlot Tel.: (11) 3206-8044 E-mail: <a href="mailto:Rafael.Zlot@brasilplural.com">Rafael.Zlot@brasilplural.com</a> Website: <a href="http://www.brasilplural.com.br">www.brasilplural.com.br</a>
<b>CUSTODIANTE</b>	<b>BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO</b> Rua Surubim, nº 373 – 1º andar São Paulo, SP CEP: 04571-050 At.: Sr. Odilon Teixeira Tel.: (11) 3206-8131 E-mail: <a href="mailto:odilon.teixeira@brasilplural.com">odilon.teixeira@brasilplural.com</a> Website: <a href="http://www.brasilplural.com.br">www.brasilplural.com.br</a>
<b>ESCRITURADOR</b>	<b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b> Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte) São Paulo, SP CEP: 04538-132 Tel.: (11) 2740 2906 / (11) 4349 2906 E-mail: <a href="mailto:escrituracaodeativos@itau-unibanco.com.br">escrituracaodeativos@itau-unibanco.com.br</a> Website: <a href="http://www.itaucorretora.com.br">www.itaucorretora.com.br</a>
<b>AUDITOR INDEPENDENTE</b>	<b>KPMG AUDITORES INDEPENDENTES</b> Rua Dr. Paes de Barros, nº 33, 17º andar São Paulo, SP CEP: 04530-904 Website: <a href="https://home.kpmg.com/br/pt/home.html">https://home.kpmg.com/br/pt/home.html</a>

<b>ASSESSOR LEGAL</b>	<b>i2a.legal</b> Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 12º andar CEP 05407 003, São Paulo - SP At.: Sra. Mariana Trica Tel: (11) 5102-5400 E-mail: <a href="mailto:mtdf@i2a.legal">mtdf@i2a.legal</a> Website: <a href="http://www.i2a.legal">www.i2a.legal</a>
-----------------------	--

As declarações do Administrador e do Coordenador Líder relativas ao artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03 encontram-se nos Anexos II e III deste Prospecto.

#### *2.1.1. Breve Histórico do Administrador*

O Brasil Plural S.A. Banco Múltiplo, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907, Parte, Botafogo, inscrita no CNPJ sob nº 45.246.410/0001-55, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 15.455, de 13.01.2017.

A área de administração fiduciária começou suas atividades em 2016, como resultado da necessidade de prestar serviços para os fundos geridos pela própria casa. A expertise adquirida ao longo destes anos, associada aos mais altos padrões de eficiência, tecnologia e ética, fizeram com que gestores diversos passassem a demandar os serviços do Banco Brasil Plural. Atualmente o banco administra mais de 170 (cento e setenta) fundos de investimento, totalizando um patrimônio de aproximadamente R\$ 26 bilhões (vinte e seis bilhões de reais) sob sua administração<sup>1</sup>.

#### *2.1.2. Breve Histórico do Gestor*

A Brasil Plural Gestão de Recursos Ltda. é a sociedade pertencente ao Grupo Brasil Plural que concentra as atividades de gestão de ativos, contando com um time com grande e comprovada experiência no mercado financeiro em gestão de recursos para diversos segmentos do mercado. Todos os fundos geridos pela Brasil Plural Gestão de Recursos Ltda. seguem o princípio de preservação de capital e maximização de retorno, além de parâmetros e regras claras de volatilidade e alavancagem. A história do Grupo Brasil Plural começou em 2009, com uma equipe formada por profissionais com cerca de 20 (vinte) anos de experiência no mercado financeiro e de capitais e especializados nas mais diversas áreas, como: Banco de Investimento, Tesouraria, Comercial, Trading e Gestão de Recursos.

---

<sup>1</sup> [https://www.anbima.com.br/pt\\_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm](https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm)

Com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro e Nova Iorque, o Grupo Brasil Plural conta hoje com uma equipe de profissionais altamente qualificados, oriundos das melhores instituições de ensino e recrutados junto a instituições de renome do mercado financeiro nacional e internacional, imbuídos do mesmo espírito empreendedor dos sócios fundadores do Grupo.

A Brasil Plural Gestão de Recursos Ltda. figura como uma das principais gestoras de recursos do Brasil com R\$ 6,4 bilhões de recursos, sendo R\$ 5 bilhões em fundos líquidos e R\$ 1,9 bilhão em fundos ilíquidos. A área de fundos líquidos trata-se majoritariamente dos fundos de renda fixa corporativos e imobiliários. Atualmente, nesse segmento existem 28 (vinte e oito) fundos com diferentes estratégias de alocação e geração de valor. Adicionalmente, a Brasil Plural Gestão de Recursos Ltda. foi ganhadora recente de prêmios de grandes revistas de negócios no Brasil como, por exemplo, o Ranking Exame Onde Investir 2019, no qual o Brasil Plural Yield FI REF DI e o Brasil Plural Crédito Corporativo II foram selecionados pelo ranking da EXAME/FGV. Além desse prêmio e de diversos outros que a gestora recebeu ao longo dos anos, a Brasil Plural Gestão de Recursos Ltda. teve sua atribuição de rating reafirmada em Padrão Forte, pela agência Fitch Ratings.

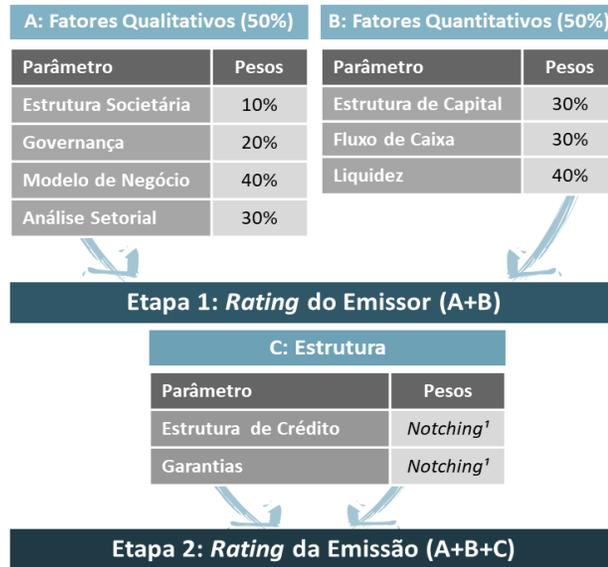
#### Política e Estratégias de Investimento:

1. Processo diligente de investimento: (i) equipe dedicada e multidisciplinar; e (ii) processo abrangente de seleção de ativos.
2. Seleção criteriosa de CRI: (i) gestão profissional e ativa; e (ii) aprovação por unanimidade de comitê.
3. Metodologia proprietária de *rating*. (i) *rating* independente; e (ii) monitoramento periódico e ativo.

Sistema Interno de Rating: O gestor realizará a alocação com base na metodologia proprietária seguindo 9 parâmetros diferentes, os quais são divididos em três categorias: Fatores Qualitativos, Fatores Quantitativos e Estrutura de Crédito/Garantias. Ademais, O gestor realizará a alocação com base na metodologia proprietária seguindo 9 parâmetros diferentes, os quais são divididos em três categorias: Fatores Qualitativos, Fatores Quantitativos e Estrutura de Crédito/Garantias.

Após atribuição da nota do emissor, investiga-se a estrutura da operação, na qual há dois parâmetros a examinar: (1) estrutura de crédito; e (2) garantias. Ambos integram o processo de "notching"<sup>1</sup> do rating do emissor, que permite incorporar a avaliação sobre tais parâmetros a esse rating, produzindo o rating da emissão;

As notas podem variar de AAA até C e são empregadas para: (1) sintetizar a análise de crédito do emissor e da emissão; (2) balizar a precificação de operações de crédito mediante análise de valor relativo; (3) determinar os pesos das alocações nos portfólios; e (4) monitoramento e atualização da qualidade de crédito do emissor e da emissão.



### Vantagens sobre o CDI Corrente

NTN-B Venc.	Spread Médio (IPCA+, a.a.) <sup>1,2</sup>	Retorno Nominal NTN-B (a.a.) <sup>3</sup>	% CDI <sup>4</sup> (s/ gross-up)	% CDI <sup>4</sup> (c/ gross-up)	% CDI <sup>4</sup> (c/ gross-up + spread <sup>5</sup> )	CDI <sup>4</sup> + (s/ gross-up)	CDI <sup>4</sup> + (c/ gross-up)	CDI <sup>4</sup> + (c/ gross-up + spread <sup>5</sup> )
ago/22	2,39%	6,3%	106,3%	124,4%	134,0%	0,38%	1,49%	2,08%
ago/24	2,88%	6,8%	114,6%	134,1%	143,5%	0,89%	2,09%	2,68%
ago/26	3,08%	7,0%	118,0%	138,1%	147,5%	1,10%	2,34%	2,92%
ago/28	3,32%	7,2%	122,0%	142,7%	152,1%	1,34%	2,62%	3,21%
ago/30	3,37%	7,3%	122,8%	143,6%	153,0%	1,39%	2,68%	3,27%
mai/35	3,53%	7,5%	125,6%	146,8%	156,2%	1,56%	2,88%	3,47%
ago/40	3,54%	7,5%	125,8%	147,1%	156,5%	1,58%	2,90%	3,49%
mai/45	3,67%	7,6%	128,0%	149,6%	159,0%	1,71%	3,06%	3,64%
ago/50	3,68%	7,6%	128,2%	149,8%	159,2%	1,72%	3,07%	3,66%
mai/55	3,68%	7,6%	128,2%	149,8%	159,2%	1,72%	3,07%	3,66%

Considerando o spread indicativo<sup>5</sup> do Fundo de +50 bps over IMA-B

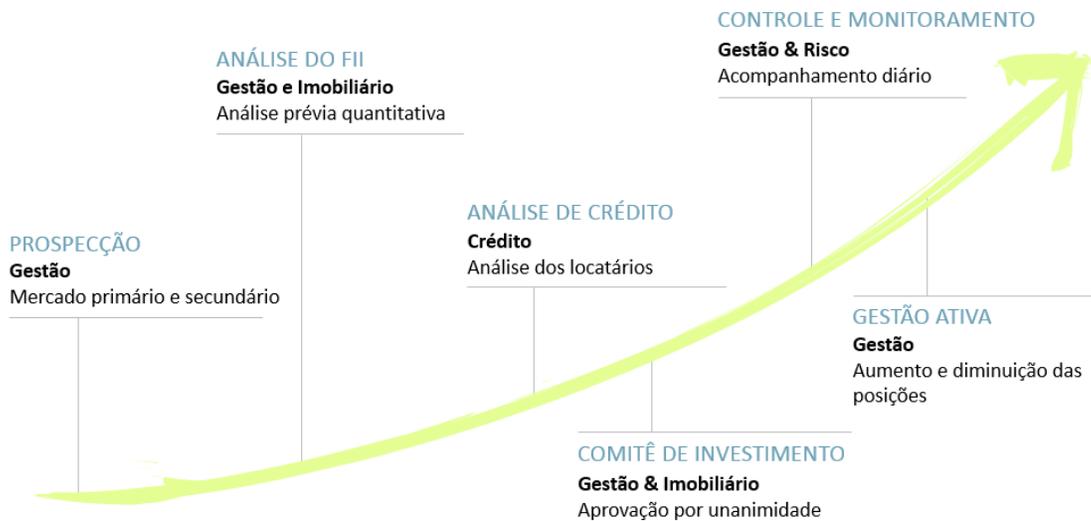
**Mesmo em vértices mais curtos, a NTN-B possui um desempenho acima do CDI corrente**

Fontes: Bloomberg, Anbima, Brasil Plural. Notas: (1) As taxas das NTN-Bs foram apuradas no dia 01/08/2019; (2) Utilizamos os rendimentos isentos de imposto de renda nas NTN-Bs, considerando a isenção do imposto de renda dos CRIs; (3) Inflação esperada para os próximos 12 meses de 3,80% segundo estimativas FOCUS retiradas no dia 01/08/2019; (4) Consideramos o CDI corrente como 5,9% a.a. e uma alíquota efetiva de imposto de renda de 15%; (5) O spread indicativo utilizado teve como base o Estudo de Viabilidade do Fundo.

Organograma do Grupo: Conglomerado financeiro fundado em 2009 como plataforma única.

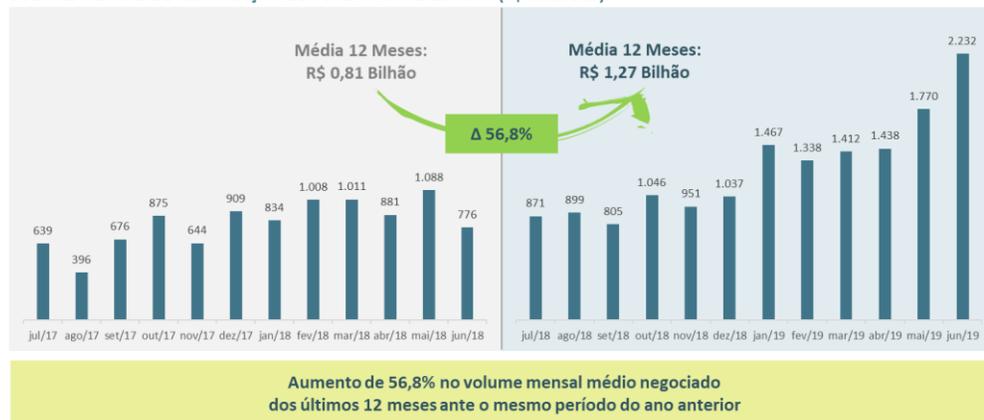


Processo de Investimento: Fluxo Operacional



## Aumento de Liquidez – Fundo de Investimento Imobiliário

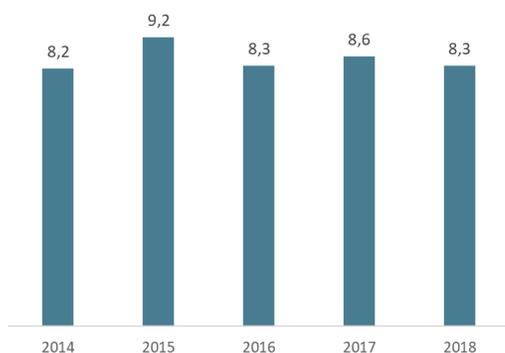
VOLUME MENSAL DE NEGOCIAÇÃO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS (R\$ MILHÕES)



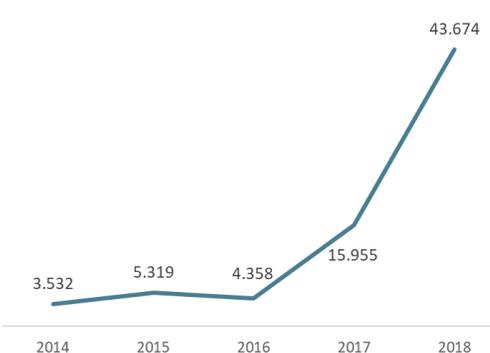
Fonte: Boletins Mensais do Mercado Imobiliário 83.

## Aumento de Liquidez – CRI

VOLUME DE NEGOCIAÇÕES DE CRIs (R\$ BILHÕES)



NÚMERO DE NEGOCIAÇÕES DE CRIs



**Aumento recente do número de negociações de CRI, sinalizando elevação da liquidez do mercado secundário**

## Processo de Análise: Critérios Utilizados

### FII de Renda de Aluguel

- **Imóvel/Empreendimento**
  - Qualidade
  - Localização
  - Vacância
  - Inadimplência
  - Preço m<sup>2</sup>
- **Inquilino**
  - Análise de Crédito
  - Inquilino Único
  - Multi-Inquilino

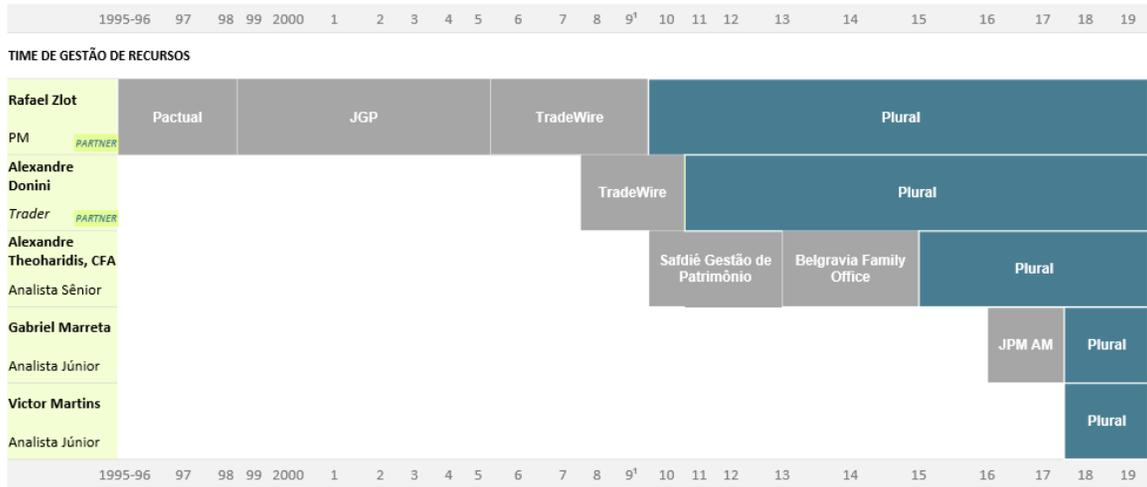
### FII de Desenvolvimento

- **Projeto**
  - Estudo de Viabilidade
  - Taxa Interna de Retorno
- **Incorporador**
- **Premissas**
- **Cronograma de Entrega**
- **Execução do Projeto**

### FII em Títulos Imobiliários

- **Seleção dos Títulos**
  - Política de Investimento
  - Critérios de Seleção
  - Garantias
- **Tipos de Renda**
  - Renda Fixa
  - Renda Variável
  - Securitizados (CRI)

## Equipe Experiente e Entrosada: Histórico do Time



## Resumo:



## Emissões Recentes:

Devedor/Cedente	Taxa "Teto" (a.a.)	Data Emissão	Data Vencimento	Prazo	Rating	ICVM	Indexador	Volume (R\$ Milhões)	Coordenador Líder
Top Park Lem	IGP-M + 11%/ IGP-M + 16%	26/02/2019	20/09/2031	12,5 anos	-	476	IGP-M	14	Terra Investimentos
CNA Spitaletti	DI + 6%	01/03/2019	28/02/2024	5 anos	-	476	DI	11	HabitaSec
Raia Drogasil	98,5% CDI	13/03/2019	13/09/2026	7,5 anos	AAA(Fitch)	400	DI	250	Itaú BBA
Tellus	IPCA + 6,5%	30/04/2019	07/05/2031	12 anos	-	476	IPCA	41	Itaú BBA
Jequitibá Plaza Shopping	IGP-DI + 7,3%	27/05/2019	22/10/2029	10,5 anos	-	476	IGP-DI	15	HabitaSec
MRV	100,4% CDI	28/05/2019	28/05/2024	5 anos	AAA(S&P)	400	DI	300	Santander
Direcional	104% CDI	03/07/2019	04/07/2025	6 anos	AA+(S&P)	400	DI	250	Bradesco BBI
Cyrela	100% CDI	15/07/2019	15/07/2024	5 anos	AAA(S&P)	400	DI	550	Bradesco BBI
BRZ Empreendimentos	DI + 1,2%	19/07/2019	15/08/2022	3 anos	A(S&P)	400	DI	150	XP Investimentos
Rede D'Or	NTN-B 28 + 0,32%	15/08/2019	15/08/2029	10 anos	AAA(S&P)	400	IPCA	530	XP Investimentos

Fonte: Brasil Plural.

## Proteção Contra Inflação e Prêmio Sobre as NTN-Bs

### PROTEÇÃO CONTRA INFLAÇÃO E PRÊMIO SOBRE AS NTN-Bs

- Uma parte relevante das emissões de CRIs é realizada utilizando indicadores de inflação como indexadores (ex: IPCA e IGP-M), seguem algumas emissões realizadas em 2019:

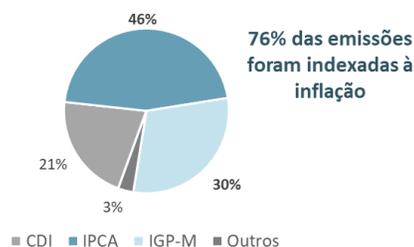
Rating	Devedor/Cedente	Data de Emissão	Prazo	ICVM	Taxa de Abertura
AA+(S&P)	Direcional	Dez/18	6 anos	400	IPCA + 4,0%
-	Kroton	Jan/19	9,5 anos	476	IGP-M + 5,9%
-	Tellus	Abr/19	12 anos	476	IPCA + 6,5%
-	Vinci Log II	Jan/19	12 anos	476	IPCA + 7,5%
-	Creditas	Dez/18	15 anos	400	IPCA + 4,5%

- Além disso, há emissões que são feitas utilizando a própria NTN-B, acrescidos de um spread.

Rating	Devedor/Cedente	Data de Emissão	Prazo	ICVM	Taxa de Abertura
Aaa(Moody's)	Ipiranga	Dez/2018	5 anos	400	NTN-B26 + 0,10%
AAA(Fitch)	Rede D'Or	Ago/2019	5 anos	400	NTN-B26 + 0,32%

Fonte: Relatório UQBAR, Brasil Plural.

### EMISSIONES DE CRIS – DIVISÃO POR INDEXADOR



### VANTAGENS DO CRI

- ✓ Proteção contra a inflação
- ✓ Captura de prêmios sobre a NTN-B
- ✓ Rendimento tipicamente mensal

## Pipeline de Emissões – Principais Ofertas:

Ativos	Tipo	Setor	Taxa (a.a.)	Duration (Anos)	Spread s/ NTN-B Ref. <sup>1</sup>	Tipo de Oferta	Classificação
CRI 1	BTS	Data Center	IPCA + 4,25%	4	1,21%	ICVM 476	Investment Grade
CRI 2	Pulverizado	Residencial	IPCA + 6,0%	5	2,77%	ICVM 476	Investment Grade
CRI 3	Corporativo	Incorporação	CDI + 1,5%	2	-	ICVM 476	Investment Grade
CRI 4	BTS	Proteína	IPCA + 6,0%	5	2,77%	ICVM 476	Investment Grade
CRI 5	BTS	Educação	IPCA + 5,8%	5	2,57%	ICVM 476	Investment Grade
CRI 6	BTS	Logística	IPCA + 5,5%	5	2,27%	ICVM 476	Investment Grade
CRI 7	Corporativo	Logística	IPCA + 8,0%	5	4,77%	ICVM 476	High Yield
CRI 8	BTS	Grande Varejo	IPCA + 8,0%	5	4,77%	ICVM 476	High Yield
CRI 9	Pulverizado	Multipropriedade	IPCA + 10,5%	5	7,27%	ICVM 476	High Yield
CRI 10	BTS	Varejo Alimentício	CDI + 4,5%	5	-	ICVM 476	High Yield
CRI 11	Corporativo	Logística	CDI + 2,0%	3	-	ICVM 476	High Yield
CRI 12	BTS	Educação	IPCA + 8,0%	5	4,77%	ICVM 476	High Yield
CRI 13	Pulverizado	Multipropriedade	IPCA + 10,0%	5	6,77%	ICVM 476	High Yield

### Observações:

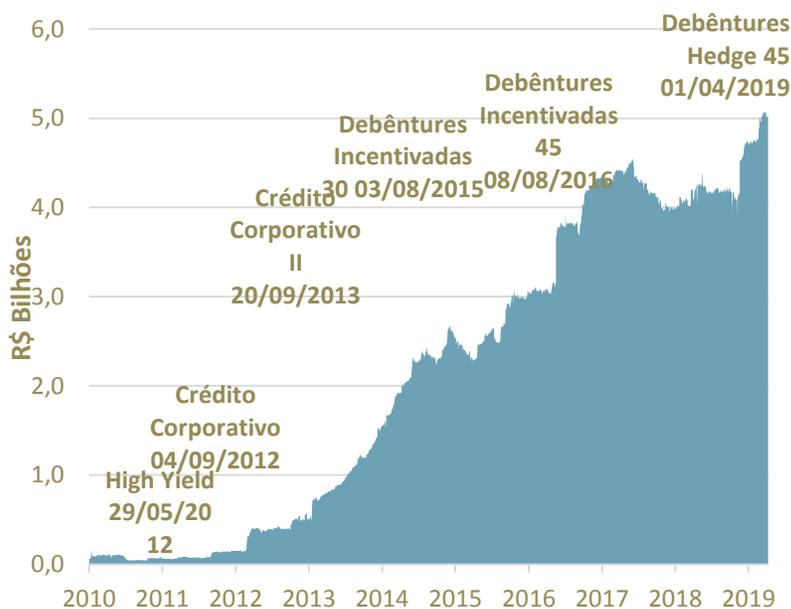
Spread médio<sup>2</sup> dos CRIs *investment grade*: 232 bps

Spread médio<sup>2</sup> dos CRIs *high yield*: 567 bps

1. As emissões mencionadas ainda estão em fase de estruturação e podem ter suas características alteradas;
2. A lista apresentada acima **não configura** uma garantia de compra de tais ativos. Seu propósito é meramente demonstrar oportunidades de investimento em fase de avaliação pelo time de gestão, as quais poderão ser adquiridas pelo Fundo após liquidação da oferta, porém sem qualquer compromisso nesse momento.

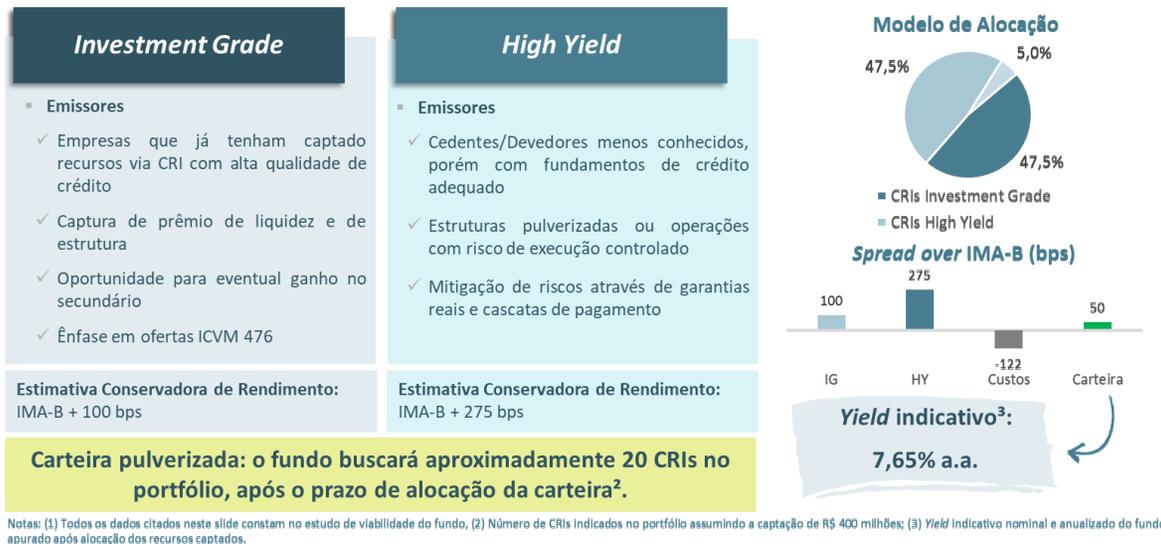
Fonte: Brasil Plural. Notas: (1) NTN-B de referência foi determinada a partir do *duration* dos CRIs e suas taxas foram apuradas no dia 27/08/2019, (2) Média simples dos *spreads* sobre as NTN-Bs.

**Patrimônio Sob Gestão:** A Brasil Plural Gestão de Recursos Ltda. possui mais de R\$ 5 bilhões sob administração em fundos de crédito. Os valores apresentados no gráfico estão em R\$ bilhões e considera somente os fundos líquidos da gestora<sup>1</sup>.

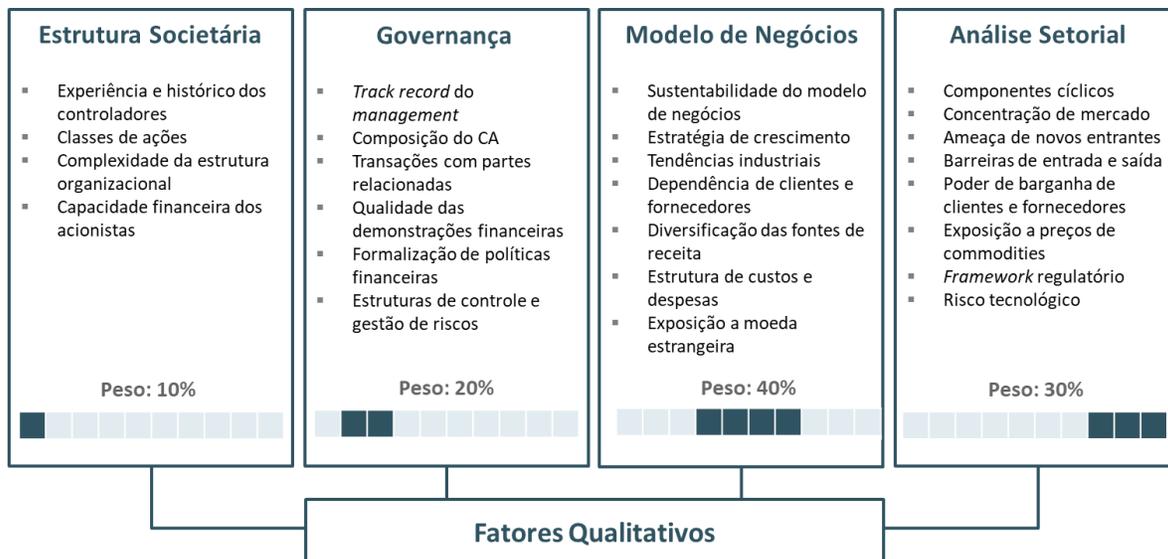


<sup>1</sup> [https://www.anbima.com.br/pt\\_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm](https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm)

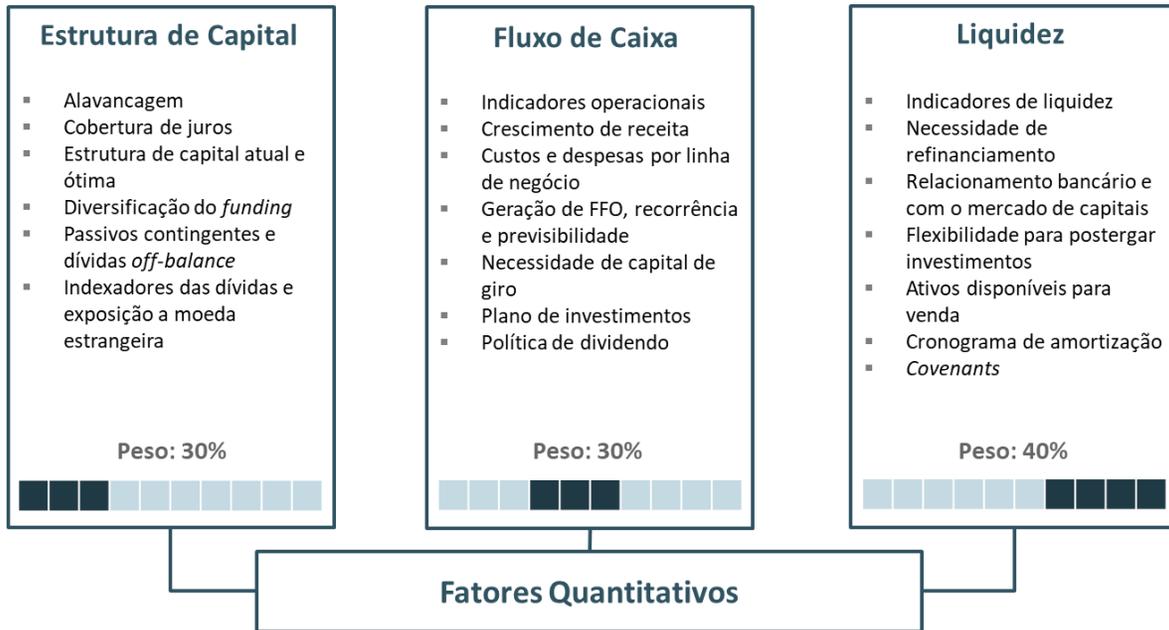
## Perfil dos Investimentos – Composição do *Portfolio*:



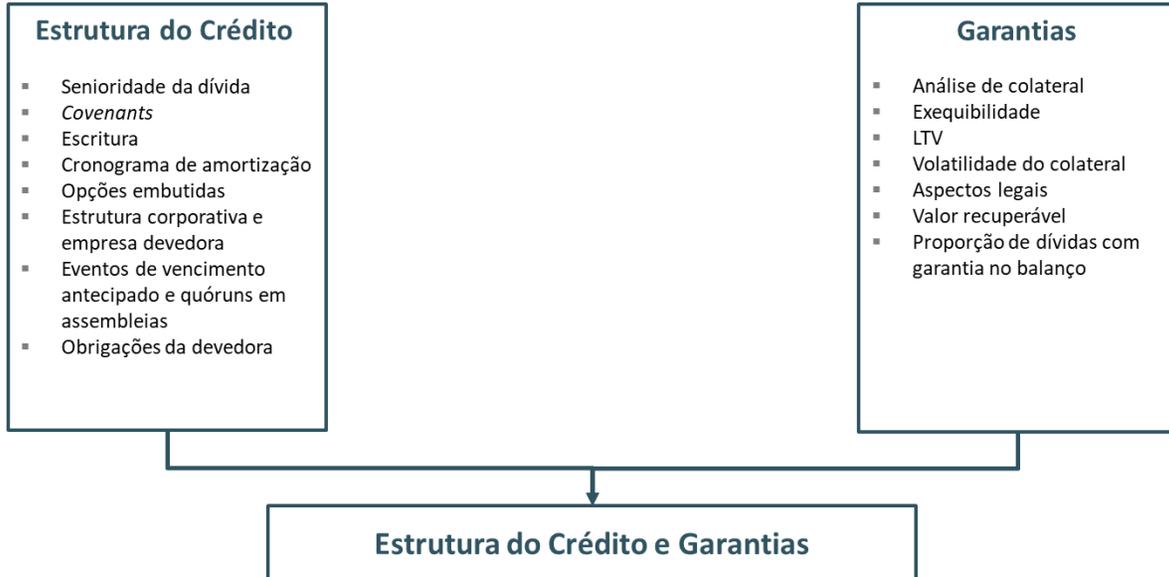
## Rating Proprietário – Fatores Qualitativos



Rating Proprietário – Fatores Quantitativos



Rating Proprietário – Estrutura de Crédito e Garantia



Rankings & Ratings: Qualidade atestada pelos principais veículos do mercado.

**EXAME**

**RAKING EXAME ONDE INVESTIR 2019**

Brasil Plural Yield FI RF REF DI e Brasil Plural Crédito Corporativo II foram selecionados pelo *ranking* EXAME/FGV como um dos melhores fundos do Brasil para 2019.<sup>5</sup>

**EXAME**

**RANKING EXAME ONDE INVESTIR 2018**

Brasil Plural Yield FI RF REF DI selecionado pelo *ranking* EXAME/FGV de melhores fundos do Brasil para 2018 (5 estrelas)<sup>2</sup>

**Dinheiro**

**ENTRE OS MELHORES FUNDOS DE RENDA FIXA DO BRASIL**

Brasil Plural Crédito Corporativo II FIC foi selecionado pelo *ranking* melhores fundos de renda fixa da Isto É Dinheiro do Brasil para 2018<sup>3</sup>

**Valor**

**S&P STAR RANKING**

Brasil Plural High Yield FIRF Crédito Privado premiado com 5 estrelas no *ranking* da S&P pela revista Valor Econômico<sup>4</sup>

**S&P Global  
Ratings**

**FitchRatings**

**RATING: PADRÃO FORTE**

Fitch atribui Rating Internacional de Gestores de Recursos 'Padrão Forte' com perspectiva estável, à Brasil Plural Gestão de Recursos'.

Fontes: 1. Fitch Ratings; 2. Guia EXAME de Fundos 2018 – 14/12/2017; 3. Ranking elaborado pela Isto É Dinheiro com os fundos de renda fixa de melhor desempenho do ano de 2016 e 2017; 4. Ranking publicado pela revista Valor Econômico; 5. Lista publicada pela Revista Exame.

### 3. RESUMO DA OFERTA

O presente sumário não contém todas as informações que os investidores devem considerar antes de adquirir as Cotas. Os Investidores devem ler este Prospecto como um todo, incluindo seus Anexos e as informações contidas na seção “Fatores de Risco” constante na página 74 deste Prospecto antes de tomar uma decisão de investimento.

#### 3.1. Resumo das Características da Oferta

<b>Emissor:</b>	PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
<b>Administrador:</b>	BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO
<b>Coordenador Líder:</b>	GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
<b>Montante Inicial da Oferta:</b>	Até 4.000.000 (quatro milhões) de Novas Cotas, totalizando o montante de até R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), sem considerar as Cotas Adicionais.
<b>Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:</b>	Será admitida a subscrição parcial, observado o Montante Mínimo da Oferta de 1.000.000 (um milhão) de Novas Cotas, totalizando R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), para a manutenção da Oferta.
<b>Preço de Emissão:</b>	R\$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota.
<b>Aplicação Mínima Inicial:</b>	No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 10 (dez) Novas Cotas, totalizando o montante de R\$ 1.000,00 (mil reais), considerando o Preço de Emissão.
<b>Cotas Adicionais:</b>	Até 800.000 (oitocentas mil) Novas Cotas, correspondente a R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), conforme o disposto no item “Características Básicas”, na página 52 deste Prospecto.
<b>Tipo de Fundo:</b>	Fundo fechado, não sendo permitido o resgate de Cotas.
<b>Número de Séries:</b>	Série Única.
<b>Forma de Subscrição e Integralização:</b>	As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.

<b>Tipo de Distribuição:</b>	Primária.
<b>Público Alvo:</b>	A Oferta é destinada aos Investidores Não Institucionais, e aos Investidores Institucionais
<b>Estudo de Viabilidade</b>	O estudo de viabilidade da Oferta foi realizado pelo Gestor cuja cópia integral está disponível como Anexo I a este Prospecto.
<b>Período de Colocação:</b>	O período de distribuição pública das Novas Cotas é de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro, observada a Data de Liquidação.
<b>Regime de Distribuição das Novas Cotas:</b>	As Novas Cotas objeto da Oferta, incluindo, conforme o caso, as Cotas Adicionais, serão distribuídas pelo Coordenador Líder sob o regime de melhores esforços.
<b>Colocação e Procedimento de Distribuição:</b>	<p>A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição, e será realizada com a participação das Instituições Contratadas, convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, observado o Plano de Distribuição, conforme disposto no item "Plano de Distribuição", na página 60 deste Prospecto.</p> <p>A distribuição pública primária das Novas Cotas terá início após (i) o deferimento do registro da Oferta pela CVM; (ii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos investidores; e (iii) a divulgação do Anúncio de Início, encerrando-se na data de divulgação do Anúncio de Encerramento.</p>
<b>Admissão à Negociação das Novas Cotas na B3:</b>	As Novas Cotas objeto da Oferta serão registradas para colocação no mercado primário no DDA e negociadas no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

<p><b>Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta:</b></p>	<p>Os Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar no Boletim de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Boletins de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo as respectivas intenções de investimentos e Pedidos de Reserva automaticamente canceladas.</p> <p><b>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DECORRENTE DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO RELACIONADO À PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 84 DESTE PROSPECTO.</b></p>
<p><b>Inadequação:</b></p>	<p><b>O COORDENADOR LÍDER DA OFERTA DECLARA QUE O INVESTIMENTO EM COTAS DE FII NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE OS FII ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA DE VALORES OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FII TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS. DESSA FORMA, OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM ALIENAR SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO OU DE MONETIZAR PARTE OU A TOTALIDADE DO VALOR DAS COTAS. ADICIONALMENTE, OS INVESTIDORES DA</b></p>

	<p><b>OFERTA DEVERÃO LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NA PÁGINA 74 DESTE PROSPECTO.</b></p> <p><b>O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.</b></p>
<b>Fatores de Risco:</b>	<p><b>LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NA PÁGINA 74 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE NOVAS COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.</b></p>

Os potenciais investidores devem ler este Prospecto antes de tomar qualquer decisão de investir nas Cotas do Fundo. Os investidores que desejarem obter exemplar deste Prospecto ou informações adicionais sobre a Oferta deverão dirigir-se aos endereços e páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados, da CVM e da B3, nos termos do artigo 42 e do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03:

- **Administrador:**

**[www.brasilplural.com.br](http://www.brasilplural.com.br)** (neste *website* clicar em “Plataforma de Distribuição”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas” e, em seguida, logo abaixo de “PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, e, então, localizar o Prospecto)

- **Coordenador Líder:**

**[www.genialinvestimentos.com.br](http://www.genialinvestimentos.com.br)** (neste *website* clicar em “Investimentos”, em seguida, clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar no símbolo “+” ao lado de “PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, localizar o Prospecto)

- **Coordenadores Contratados:**

**[www.brasilplural.com.br](http://www.brasilplural.com.br)** (neste *website* clicar em “Plataforma de Distribuição”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas” e, em seguida, logo abaixo de “PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar “Prospecto Preliminar” para acessar o presente Prospecto).

**[www.ourinvest.com.br](http://www.ourinvest.com.br)** (neste *website*, na aba superior, selecionar “INVESTIMENTOS”, em seguida clicar em “FUNDOS IMOBILIÁRIOS”, na página seguinte selecionar “Conheça Nossos Fundos”, localizar “Plural Recebíveis Imobiliários” e então localizar o documento procurado).

<https://www.guide.com.br/investimentos/> (neste *website*, na aba superior, selecionar "Produtos", em seguida clicar em "Ofertas Públicas", na página seguinte localizar "Fundos Imobiliários", selecionar "Em andamento", localizar "Plural Recebíveis Imobiliários FII – IPO" e clicar em "+", localizar "Links Oficiais").

- **CVM:**

**www.cvm.gov.br** (neste *website* acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2019 - Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", e, então, clicar no Prospecto)

- **B3:**

**www.b3.com.br** (neste *website* acessar a aba "Produtos e Serviços", clicar em "Soluções para Emissores, clicar em "ofertas públicas", clicar em "ofertas em andamento", selecionar "fundos", clicar em "Plural Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o Prospecto).

## 4. SUMÁRIO DO FUNDO

### 4.1. Base Legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

### 4.2. Forma de Constituição

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, portanto não admite o resgate de suas Cotas, por meio do Instrumento Particular de Constituição celebrado em 11 de julho de 2018, registrado perante ao 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob o nº.1909566, em 18 de julho de 2018.

### 4.3. Prazo de Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

### 4.4. Classificação ANBIMA

Para fins do Código ANBIMA e das "*Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário*", o Fundo é classificado como "FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa", segmento "Títulos e Valores Mobiliários".

### 4.5. Política de Investimentos

O Fundo tem por objetivo o investimento de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu Patrimônio Líquido em Ativos, quais sejam, (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI); (ii) Letras de Crédito Imobiliário (LCI); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas (LIG); (iv) Letras Hipotecárias (LH); (v) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vi) Cotas de FIDC, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) Cotas de FII; e (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos Ativos ou Ativos Financeiros específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação. O Fundo poderá adquirir os Ativos vinculados a imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

Sem prejuízo da Política de Investimento, poderão eventualmente compor a carteira de investimento do Fundo imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos e/ou Ativos Financeiros, nas hipóteses de execução ou excussão de garantias relativas aos ativos de titularidade do Fundo ou de renegociação de dívidas decorrentes dos ativos de titularidade do Fundo.

O Fundo terá o prazo de até 2 (dois) anos após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Regulamento.

Caso o Fundo não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, o Administrador convocará assembleia geral de Cotistas, sendo que, caso a assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, o Gestor deverá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização de principal, na forma do subitem 6.1.6. do Regulamento.

Caso o Gestor não encontre Ativos para investimento pelo Fundo, a seu critério, o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, o Gestor deverá informar ao Administrador a parcela dos recursos pagos aos respectivos Cotistas a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal.

#### **4.6. Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor**

Caso o Fundo venha a adquirir ou subscrever ativos que confirmam aos seus titulares o direito de voto, o Gestor adotará, conforme previsto no inciso "x" do subitem 4.1. do Regulamento e no artigo 53 do Código ANBIMA, política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplinará os princípios gerais, o processo decisório e quais serão as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. A Política de Voto orientará as decisões do Gestor em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

O Gestor exercerá o direito de voto em assembleias gerais, na qualidade de representante do Fundo sob sua gestão, no melhor interesse dos Cotistas e de acordo com seus deveres fiduciários, envidando seus melhores esforços para votar favoravelmente às deliberações em que sejam benéficas e/ou agreguem valor para os Cotistas e o Fundo.

O Gestor, bem como as sociedades a ele ligadas, dedicam-se à atividade de gestão de recursos de terceiros. Nesse sentido, o Gestor e as sociedade a ele ligadas farão, concomitantemente, a gestão de recursos de diversos fundos de investimentos, de variadas espécies, carteiras ou outros veículos de investimento, podendo resultar na existência de interesses divergentes entre o Fundo e os fundos de investimento de outras espécies, carteiras ou outros veículos de investimento geridos pelo Gestor. Admite-se, então, que o Gestor, e as sociedades a ele ligadas, votem de forma divergente em uma mesma assembleia, na qualidade de representante do Fundo e dos fundos de investimento de outras espécies, carteiras ou outros veículos de investimento, sempre no melhor interesse dos Cotistas e respectivos investidores, sem que tal fato represente qualquer conflito de interesse.

A Política de Voto adotada pelo Gestor pode ser obtida na página do Gestor na rede mundial de computadores, no seguinte endereço:

[https://www.brasilplural.com/Site/Files/GovernancaRiscoCompliance/Compliance/Politica\\_de\\_Voto\\_BP\\_Gest%C3%A3o.pdf](https://www.brasilplural.com/Site/Files/GovernancaRiscoCompliance/Compliance/Politica_de_Voto_BP_Gest%C3%A3o.pdf).

O Gestor poderá alterar a sua Política de Voto, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos cotistas.

**O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.**

#### **4.7. Critério de Precificação dos Ativos do Fundo**

A apuração do valor dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, é de responsabilidade do Administrador, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

O critério de apreçamento dos Ativos e dos Ativos Financeiros é reproduzido no manual de apreçamento dos ativos do Administrador.

No caso de imóveis que venham a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada.

#### **4.8. Estudo de Viabilidade**

O Estudo de Viabilidade constante no Anexo I deste Prospecto foi realizado pelo Gestor, e tem por objetivo avaliar a rentabilidade esperada do investidor que adquirir as Novas Cotas. As análises do Estudo de Viabilidade foram baseadas nas projeções de resultado do investimento de parte dos recursos provenientes da Emissão na aquisição de participação nos Ativos. Para isso, foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, desempenho histórico, situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. O Gestor não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

**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.**

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, às exigências da Instrução CVM nº 472/08, e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores, tais como descritos no Estudo de Viabilidade constante no Anexo I a este Prospecto.

Potenciais investidores devem observar que as premissas, estimativas e expectativas incluídas no Estudo Viabilidade e neste Prospecto refletem determinadas premissas, análises e estimativas dos Ativos. As premissas utilizadas no Estudo de Viabilidade e neste Prospecto não foram verificadas de maneira independente pelos auditores do Fundo.

#### **4.9. Cotas**

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de Cotas. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão de cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos no Capítulo XIV do Regulamento e na Seção "Características da Oferta", na página 46 deste Prospecto.

A subscrição das Novas Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

Quando da subscrição das Novas Cotas, o Investidor da Oferta deverá assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, para atestar que tomou ciência (i) do inteiro teor do Regulamento; (ii) do inteiro teor deste Prospecto; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, constantes da Seção "Fatores de Risco", na página 68 deste Prospecto; (iv) da Política de Investimentos; (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido do Fundo negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos.

Não poderá ser iniciada nova oferta de cotas do Fundo antes de totalmente subscritas ou canceladas as Novas Cotas remanescentes da presente Oferta.

As Novas Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na Data de Liquidação junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.

Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição.

A cada nova oferta de cotas do Fundo, conforme orientação do Gestor, o Administrador poderá, a seu exclusivo critério, autorizar que seja permitida a integralização das novas cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, bem como deve ser realizada no prazo, termos e condições aprovados em Assembleia Geral de Cotistas e estabelecidos no boletim de subscrição e nas leis e regulamentações aplicáveis.

As Novas Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3. Não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

Conforme disposto no artigo 14.17 do Regulamento, é vedada a negociação de fração das Cotas. Não é permitido o resgate das Cotas.

#### **4.10. Obrigações do Administrador**

As obrigações do Administrador encontram-se devidamente descritas no "CAPÍTULO IX – OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR" do Regulamento do Fundo, constante do Anexo IV ao presente Prospecto.

#### **4.11. Obrigações do Gestor**

As obrigações do Gestor encontram-se devidamente descritas no "CAPÍTULO IV – OBRIGAÇÕES DO GESTOR" do Regulamento do Fundo, constante do Anexo IV ao presente Prospecto.

#### **4.12. Substituição do Administrador e/ou do Gestor**

O Administrador ou o Gestor, conforme o caso, deverá cessar o exercício de suas funções nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Capítulo X do Regulamento, ou de descredenciamento pela CVM.

#### **4.13. Taxa de Administração, Taxa de Performance, Taxa de Distribuição, Taxa de Ingresso e Taxa de Saída**

O Administrador receberá remuneração fixa e anual, de forma escalonada, equivalente a 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo ou sobre o Valor de Mercado do Fundo, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, neste período, índice

de mercado para os serviços de administração e gestão do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) mensais, o qual será reajustado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE ou índice equivalente que venha a substituí-lo.

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Administrador, ao Gestor e ao Escriturador, não incluindo os valores correspondentes ao Custodiante e aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Com exceção da Primeira Emissão de Cotas, cujos custos serão arcados pelo Fundo, a cada nova emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, cobrar a Taxa de Distribuição no Mercado Primário, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição no Mercado Primário não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

O Fundo não cobrará taxa de performance dos Cotistas. O Fundo não terá taxa de saída.

#### **4.14. Despesas e Encargos do Fundo**

As despesas e encargos do Fundo encontram-se devidamente descritas no "CAPÍTULO XVIII – ENCARGOS" do Regulamento do Fundo, constante do Anexo IV deste Prospecto.

#### **4.15. Assembleia Geral de Cotistas**

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (*e-mail*) ou de correspondência física, e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.

Admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a correspondência encaminhada por correio eletrônico (*e-mail*) ou de correspondência física endereçada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião.

Independentemente das formalidades previstas neste item, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas: (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) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações acima elencadas incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas "a" a "d" da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no art. 39, inciso VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações de que tratam os parágrafos acima incluem: (I) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e (II) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos no Capítulo XXII do Regulamento.

Sem prejuízo das demais competências previstas no Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre: (a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador; (b) alteração do Regulamento; (c) destituição do Administrador e escolha de seu substituto; (d) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado; (e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (f) dissolução e liquidação do Fundo; (g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação; (h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se aplicável; (i) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto no artigo 22.12.1 do Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade; (j) contratação de formador de mercado que seja Pessoa Ligada; (k) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08; (l) alteração do prazo de duração do Fundo; e (m) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

A realização de uma Assembleia Geral anual, para deliberar sobre as demonstrações contábeis, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis auditadas aos Cotistas.

O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor ou do Custodiante. Estas alterações devem ser comunicadas aos Cotistas por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

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 de que trata o parágrafo acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

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

Caso os Cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa acima descrita, o Administrador deve divulgar pelos meios previstos nos incisos I a III acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo de até 10 (dez) dias acima previsto, nos termos do item 22.11.3 do Regulamento, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM nº 472/08. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no parágrafo abaixo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas "b", "c", "e", "f", "h", "j", "k" e "m" acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas 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, 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.

#### **4.16. Exercício Social**

O exercício social do Fundo tem início em 1º de julho de cada ano e término em 30 de junho do ano subsequente.

#### **4.17. Política de Distribuição de Resultados**

O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável ("Lucros Semestrais"), com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei nº 8.668/93, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pelo Fundo, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como Lucro Semestral auferido para fins de distribuição dos resultados do Fundo no respectivo período. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição do Lucro Semestral, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pelo Fundo.

Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

Observada a obrigação estabelecida nos termos parágrafo acima, o Gestor poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos e Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e/ou as deliberações em Assembleia Geral nesse sentido.

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

Farão jus aos rendimentos os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto no item 14.3 do Regulamento.

Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes de sua carteira.

Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos do Fundo.

Caso a Assembleia Geral prevista no parágrafo acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Ativos ou de Ativos Financeiros do Fundo, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos e/ou Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e despesas extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

#### **4.18. Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo**

O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores "www.brasilplural.com.br" e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no item "Informações sobre as partes", na página 19 deste Prospecto.

#### **4.19. Prazo, Dissolução e Liquidação do Fundo**

O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos no artigo 24.2 do Regulamento.

São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral: (a) caso o Patrimônio Líquido do Fundo passe a ser inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do Fundo, representado pelas Cotas; (b) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a

Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação do Fundo; e (c) ocorrência de Patrimônio Líquido do Fundo negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo.

A liquidação do Fundo e o conseqüente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo.

Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante decorrente da alienação dos ativos do Fundo pelo número das Cotas emitidas pelo Fundo.

Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto acima.

A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

Na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil.

O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no parágrafo anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil.

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

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

Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (a) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; (b) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e (c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo.

#### **4.20. Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo**

Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas do artigo 9.1 do Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo.

#### **4.21. Emissão de Cotas**

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimentos do Fundo, bem como após o encerramento da presente Emissão, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais).

Na hipótese de emissão de novas cotas, até o limite do Capital Autorizado, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta será fixado, preferencialmente, tendo como referência (observada a possibilidade de emissão por preço inferior ou superior): (i) o valor patrimonial das cotas em circulação, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, e (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas.

**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**

A decisão relativa à eventual nova emissão de cotas dentro do Capital Autorizado será comunicada aos Cotistas formalmente pelo Administrador por meio da divulgação de fato relevante. O fato relevante a ser divulgado pelo Administrador ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotistas que seja convocada, a critério do Administrador, para dispor sobre a nova emissão de cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes.

No âmbito de novas emissões de cotas do Fundo: (i) realizadas até o limite do Capital Autorizado do Fundo, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência, sendo certo que os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas cotas, respeitando-se os prazos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável; e (ii) realizadas em montante superior ao Capital Autorizado do Fundo, a Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre tal nova emissão irá decidir sobre a eventual outorga aos Cotistas do direito de preferência na subscrição das novas cotas e sobre eventual possibilidade de cessão do direito de preferência, respeitando-se os prazos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, sendo certo que, caso seja outorgado o direito de preferência, caberá também à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre o prazo para seu exercício, a posição (data base) dos Cotistas a ser considerada para fins do seu exercício, observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, o percentual de subscrição e o direito das novas cotas no que se refere ao recebimento de rendimentos.

O volume das cotas emitidas a cada emissão será determinado com base nas possibilidades de investimentos apresentadas pelo Gestor, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das cotas, nos termos dos artigos 14, §2º da Instrução CVM nº 400/03, caso a respectiva oferta esteja sendo conduzida nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

#### **4.22. Principais Fatores de Risco**

*Risco de Crédito dos Ativos da Carteira do Fundo:* Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de remuneração dos Ativos do Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos devedores de tais Ativos.

*Fatores Macroeconômicos Relevantes:* O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor, o Escriturador e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

*Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI:* O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

*Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento:* Os FII representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos e dos Ativos Financeiros poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Capítulo XXIV do Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de imóveis, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

*Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de FII:* Nos termos da Lei nº 8.668/93, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas.

Conforme Lei nº 11.033/04, os rendimentos pagos ao Cotista pessoa física, residente no Brasil ou no exterior, são isentos de IR, desde que (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuam direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Caso qualquer dessas condições não seja observada, os rendimentos distribuídos ao Cotista pessoa física estarão sujeitos à retenção de Imposto de Renda à alíquota de 20%.

Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição ao Cotista pessoa física, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de FII na alienação de cotas de outros FII deveriam ser tributados pelo Imposto de Renda sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20%. Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Cotas do Fundo.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

## **5. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**

### **5.1. Características Básicas**

A presente 1ª Emissão foi aprovada por meio do Ato do Administrador.

O Montante Inicial da Oferta é de até 4.000.000 (quatro milhões) de Novas Cotas, em série única, perfazendo um montante de, inicialmente, até R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), sem prejuízo da emissão das Cotas Adicionais. O preço de subscrição e integralização de cada Nova Cota será de R\$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta, correspondente a 1.000.000 (um milhão) de Novas Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais). Após atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, nos termos do artigo 5º da Instrução CVM nº 472/08. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Os Investidores da Oferta deverão adquirir a quantidade mínima de 10 (dez) Novas Cotas, correspondentes ao valor total de R\$ 1.000,00 (mil reais), considerando o Preço de Emissão.

Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), correspondente a 800.000 (oitocentas mil) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a exclusivo critério do Coordenador Líder, conforme opção outorgada pelo Fundo, e sem a necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta. A emissão das Cotas Adicionais poderá ocorrer até a Data de Liquidação das Cotas.

A Oferta compreenderá a distribuição pública primária da 1ª Emissão de Cotas do Fundo, sob o regime de melhores esforços, no Período de Colocação. As Novas Cotas do Fundo serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta.

A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.

Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA, em atendimento ao disposto no Código ANBIMA.

## **5.2. Direitos, Vantagens e Restrições das Novas Cotas**

As Novas Cotas do Fundo serão emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e correspondem a frações ideais de seu patrimônio, tendo a forma nominativa e escritural e não sendo resgatáveis.

## **5.3. Condições e Prazo de Subscrição e Integralização**

As Novas Cotas deverão ser totalmente subscritas durante o Período de Colocação, sendo que as Novas Cotas que não forem subscritas até o fim do Período de Colocação serão canceladas pelo Administrador.

As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.

## **5.4. Pessoas Vinculadas**

Será permitida a participação de Pessoas Vinculadas conforme Plano de Distribuição

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo as respectivas ordens de investimentos automaticamente canceladas.

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DECORRENTE DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO RELACIONADO À PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 84 DESTE PROSPECTO.**

## **5.5. Alocação e Liquidação Financeira das Novas Cotas**

A Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento dar-se-á na Data de Liquidação, observados os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e do respectivo termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Com base nas informações enviadas pela B3, e pelas Instituições Participantes da Oferta, o Coordenador Líder verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM nº 400/03.

Caso seja verificada falha na liquidação ou sobra de Novas Cotas, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, poderá alocar as Novas Cotas remanescentes discricionariamente, junto à B3, observado que tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Eventualmente, caso não se atinja o Montante Mínimo da Oferta e permaneça um saldo de Novas Cotas a serem subscritas, os recursos deverão ser devolvidos aos Investidores da Oferta, conforme procedimentos da B3.

#### **5.6. Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada**

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a Distribuição Parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Na hipótese de Distribuição Parcial, o Investidor da Oferta terá a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, a que haja distribuição: **(i)** do Montante Inicial da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido preço de integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição; ou **(ii)** do Montante Mínimo da Oferta, neste caso, o o Investidor da Oferta deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (a) a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas ou (b) uma proporção entre a quantidade das Novas Cotas efetivamente distribuídas e a quantidade das Novas Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em receber a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas, sendo que, se o Investidor da Oferta tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar e se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido preço de integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição.

Todos os Investidores da Oferta que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores da Oferta que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03 acima prevista, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme o disposto nos subitens “i” e “ii” acima.

**OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO DE O FUNDO NÃO CAPTAR A TOTALIDADE DOS RECURSOS PREVISTOS NA EMISSÃO”, NA PÁGINA 84 DESTE PROSPECTO.**

#### **5.7. Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta**

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor da Oferta está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; (c) os Investidores da Oferta que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação à Oferta ou declarem o seu desejo de retratação em relação à Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em manter sua aceitação. Se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; o Investidor da Oferta que já tiver aderido à Oferta deverá ser comunicado diretamente a respeito, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da comunicação por escrito sobre a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em não revogar sua aceitação. Em ambas situações, se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder e o Administrador comunicarão tal evento aos Investidores da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de aviso. Se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da resilição do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta.

#### **5.8. Condições da Oferta**

A Oferta está sujeita às condições descritas neste Prospecto.

#### **5.9. Público Alvo**

A Oferta é destinada a (i) Investidores Não Institucionais, correspondentes a investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil, inclusive aqueles considerados investidores qualificados nos termos da regulamentação da CVM, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos; e (ii) Investidores Institucionais, correspondentes a fundos de investimentos, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados (nos termos da regulamentação da CVM), em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial inexistindo, valores máximos.

É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11.

#### **5.10. Declaração de Inadequação**

**O COORDENADOR LÍDER DECLARA QUE O INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA DE VALORES OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS. DESSA FORMA, OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM ALIENAR SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO OU DE MONETIZAR PARTE OU A TOTALIDADE DO VALOR DAS COTAS.**

Adicionalmente, os Investidores da Oferta deverão ler atentamente a seção “Fatores de Risco” constante nas páginas 74 a 84 deste Prospecto.

## **O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

### **5.11. Registro para Distribuição e Admissão à Negociação das Cotas do Fundo na B3**

As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA, e (ii) admissão à negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3.

As Novas Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3. Para fins deste parágrafo, não serão consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

As Novas Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas.

### **5.12. Cronograma Tentativo da Oferta**

Encontra-se abaixo cronograma tentativo das principais etapas da Oferta:

<b>#</b>	<b>Eventos</b>	<b>Data<sup>(1)(2)</sup></b>
1	• Protocolo de pedido de registro da Oferta junto à CVM	31/07/2019
2	• Protocolo de pedido de admissão das Novas Cotas e de listagem do Fundo junto à B3	01/08/2019
3	• Divulgação do Aviso ao Mercado • Disponibilização do Prospecto Preliminar • Início das Apresentações para Potenciais Investidores ( <i>roadshow</i> )	12/09/2019
4	• Início do Procedimento de Coleta de Intenções - Início do Período de Reserva e de recebimento das ordens de investimentos pelos Investidores Institucionais	19/09/2019
5	• Encerramento das Apresentações para Potenciais Investidores • Conclusão do Procedimento de Coleta de Intenções - Encerramento do Período de Reserva e de recebimento das ordens de investimentos pelos Investidores Institucionais	21/10/2019
6	• Consolidação dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e das intenções de investimento dos Investidores Institucionais	22/10/2019
7	• Divulgação do Anúncio de Início • Disponibilização do Prospecto Definitivo	23/10/2019
8	• Data de Liquidação	25/10/2019
9	• Divulgação do Anúncio de Encerramento	28/10/2019

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Administrador, do Gestor e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja o item "Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta", na página 55 deste Prospecto.

Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio da disponibilização de documentos na rede mundial de computadores, na página do Administrador, do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados, da CVM e da B3, nos endereços indicados na página 35 deste Prospecto.

O Coordenador Líder da Oferta realizará apresentações aos investidores (*roadshow*), no Brasil, no período compreendido entre a data em que o Prospecto Preliminar for disponibilizado e a data de encerramento do Período de Reserva e de recebimento das ordens de investimento pelos Investidores Institucionais.

### **5.13. Contrato de Distribuição**

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado pelo Administrador, contratou o Coordenador Líder para atuar na Oferta, incluindo para distribuir as Novas Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, não sendo responsável por saldo de Novas Cotas eventualmente não subscrito.

De acordo com o Contrato de Distribuição, poderão, ainda, ser contratadas outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, para participar da Oferta referida neste Prospecto, observado o disposto na regulamentação vigente.

O Coordenador Líder é autorizado a representar o Fundo junto à CVM, bem como junto a outras instituições públicas ou privadas, podendo assinar todos os documentos necessários à implementação do objeto do Contrato de Distribuição.

A fim de possibilitar ao Coordenador Líder condições de cumprimento das atribuições que decorrem do Contrato de Distribuição, o Fundo nomeou seu procurador, investido de poderes especiais para dar quitação nos boletins de subscrição das Cotas cujo processamento venha a realizar, podendo o mesmo ser substabelecido, total ou parcialmente, única e exclusivamente, às demais Instituições Participantes da Oferta.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado na seção "Identificação do Administrador, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta e Demais Entidades Envolvidas na Oferta", na página 19 deste Prospecto.

#### *5.13.1. Remuneração do Coordenador Líder da Oferta*

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Emissão, o Coordenador Líder fará jus, na Data de Liquidação, a um comissionamento de 3,25% (três inteiros e vinte e cinco centésimos), a ser dividido da seguinte forma: (i) **Comissão de Coordenação e**

**Estruturação:** 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento), incidente sobre o valor das Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Oferta; e (ii) **Comissão de Colocação:** 3% (três por cento), incidente sobre o valor das Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Oferta.

O Fundo pagará ao Coordenador Líder o Comissionamento devido à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação.

O valor do Comissionamento devido ao Coordenador Líder, bem como a remuneração das Instituições Contratadas para a Oferta, serão pagos em contas correntes a serem indicadas pelas Instituições Participantes da Oferta no Contrato de Distribuição, e nos respectivos termos de adesão, conforme o caso.

Nenhuma outra remuneração será contratada ou paga pelo Fundo ao Coordenador Líder, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência do Contrato de Distribuição, sem prévia anuência do Fundo e manifestação favorável da CVM.

Os pagamentos das comissões acima referidas deverão ser feitos líquidos de deduções e retenções fiscais de qualquer natureza, incluindo-se quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre a remuneração, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS; e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, de forma que o Coordenador Líder receba a os valores como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).

Da importância recebida a título de Comissionamento, conforme disposto acima, ou de acordo com cada um dos termos de adesão ao Contrato de Distribuição firmados pelas Instituições Contratadas, o Coordenador Líder ou qualquer das Instituições Contratadas, conforme o caso, oportunamente emitirão recibo ao Fundo.

O Comissionamento poderá ser repassado, no todo ou em parte, conforme definido pelo Coordenador Líder nos termos da regulamentação vigente, sendo que neste caso, a critério do Coordenador Líder, poderão ser indicadas contas de titularidade as quais o Fundo deverá utilizar para realizar diretamente o pagamento do Comissionamento a ser repassado.

#### *5.13.2. Colocação e Procedimento de Distribuição*

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição, e será realizada com a participação das Instituições Contratadas, convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, observado o Plano de Distribuição.

#### *5.13.3. Procedimento de Coleta de Intenções*

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder em comum acordo com o Administrador e o Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Cotas Adicionais, conforme o caso.

#### *5.13.4. Plano de Distribuição*

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e **(iii)** que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

A Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas para os Investidores Não Institucionais, conforme indicado abaixo; (ii) buscar-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Cotas; e (iii) deverá ser observada, ainda, a Aplicação Mínima Inicial. Não há qualquer outra limitação à subscrição de Cotas por qualquer Investidor da Oferta (pessoa física ou jurídica), entretanto, fica desde já ressalvado que se o Fundo aplicar 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, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- a) as Novas Cotas serão objeto da Oferta;
- b) a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais;
- c) após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores da Oferta, serão realizadas Apresentações para Potenciais Investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*);

- d) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão, conforme o caso, submetidos à CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM nº 400/03 e da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM nº 400/03;
- e) após as Apresentações para Potenciais Investidores e anteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM, o Coordenador Líder realizará o Procedimento de Coleta de Intenções, que será realizado nos termos abaixo indicados;
- f) concluído o Procedimento de Coleta de Intenções, o Coordenador Líder consolidará os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e as intenções de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas;
- g) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) o registro para distribuição e admissão à negociação das Cotas na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início; (d) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 400/03;
- h) após a divulgação do Anúncio de Início, os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais, que tiveram suas ordens alocadas, deverão assinar o Boletim de Subscrição, em via física ou mediante a oposição de senha pessoal para a confirmação e aceitação das condições do documento, sob pena de cancelamento das respectivas ordens de investimento, a critério do Administrador, do Gestor em conjunto com o Coordenador Líder;
- i) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como do Plano de Distribuição; e
- j) não será concedido qualquer tipo de desconto por quaisquer das Instituições Participantes da Oferta aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta.

Constará dos Pedidos de Reserva a outorga pelo Investidor Não Institucional à respectiva Instituição Participante da Oferta como sua procuradora, conferindo-lhe poderes para celebrar e assinar o Boletim de Subscrição, se for o caso, em seu nome, devendo a Instituição Participante da Oferta enviar cópia do documento assinado ao Investidor Não Institucional, conforme o caso, no endereço constante do respectivo Pedido de Reserva.

#### *5.13.5. Oferta Não Institucional*

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas ordens de investimento por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva que se inicia em 19 de setembro de 2019 (inclusive) e se encerra em 21 de outubro de 2019 (inclusive) ("Oferta Não Institucional").

O Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, destinar prioritariamente à Oferta Não Institucional até 2.000.000 (dois milhões) de Novas Cotas (sem considerar as Cotas Adicionais), ou seja, 50% (cinquenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, sendo que o Coordenador Líder poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas, ou diminuir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional.

Os Pedidos de Reserva que foram efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretirável, exceto pelo disposto abaixo, observarão as condições do próprio Pedido de Reserva, de acordo com as seguintes condições e observados os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- a) durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá realizar a reserva de Novas Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta;
- b) no Pedido de Reserva, os Investidores Não Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão a que haja a distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor Não Institucional já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição; ou (ii) do Montante Mínimo da Oferta, neste caso, o Investidor Não Institucional deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (a) a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas ou (b) uma proporção entre a quantidade das Cotas efetivamente distribuídas e a quantidade das Novas Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Não Institucional em receber a totalidade das Cotas subscritas por tal Investidor Não Institucional, sendo que, se o Investidor Não Institucional tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição;

- c) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais e a Data de Liquidação serão informados a cada Investidor Não Institucional até às 10:00 horas do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone, fac-símile ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea abaixo limitado ao valor do Pedido de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme definido abaixo).
- d) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea acima junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até as 11:00 horas da Data de Liquidação;
- e) até as 16 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva e o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas nos incisos "ii", "iii" e " " da Cláusula 6.1., do Contrato de Distribuição, e a possibilidade de rateio prevista abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração; e
- f) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Novas Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva da Oferta Não Institucional, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva da Oferta Não Institucional ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo o seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado.

Adicionalmente, os Investidores Não Institucionais e/ou as Instituições Participantes da Oferta, na qual o respectivo Investidor Não Institucional realizou o seu Pedido de Reserva, deverão, conforme o caso, enviar o respectivo Termo de Adesão ao Regulamento até a data do término do Procedimento de Coleta de Intenções, em via física ou mediante a oposição de senha pessoal para a confirmação da aceitação das condições do documento, sob pena de cancelamento do seu respectivo Pedido de Reserva.

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a ao montante destinado à Oferta Não Institucional, conforme definido pelo Coordenador Líder, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, da seguinte forma: (i) cada um dos Pedidos de Reserva firmados pelos Investidores Não Institucionais serão atendidos até o montante máximo de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), sendo certo que referido montante poderá ser reduzido a exclusivo critério do Coordenador Líder em virtude da quantidade de Novas Cotas que vierem a ser objeto dos Pedidos de Reserva; e (ii) uma vez atendido o critério descrito no subitem "i", acima, será efetuado o rateio proporcional apenas dos montantes que excedam o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), objetos de Pedidos de Reserva firmados por Investidores Não Institucionais que tenham realizado as respectivas reservas de Novas Cotas em valores superiores a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), e que não tenham sido totalmente atendidos, observando-se o montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais tratados no presente subitem, devendo ser desconsideradas as frações de Novas Cotas ("Critério de Rateio da Oferta Não Institucional").

#### *5.13.6. Oferta Institucional*

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos ("Oferta Institucional"):

- a) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento ao Coordenador Líder, na data de realização do Procedimento de Coleta de Intenções, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;
- b) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão a que haja a distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor Institucional já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição; ou (ii) do Montante Mínimo da Oferta, neste caso, o Investidor Institucional deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (a) a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas ou (b) uma proporção

entre a quantidade das Novas Cotas efetivamente distribuídas e a quantidade das Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Institucional em receber a totalidade das Novas Cotas subscritas por tal Investidor Institucional, sendo que, se o Investidor Institucional tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição;

- c) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento durante o Procedimento de Coleta de Intenções; e
- d) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o Preço de Emissão. Os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03.

Adicionalmente, os Investidores Institucionais deverão enviar o respectivo Termo de Adesão ao Regulamento assinado até a data do término do Procedimento de Coleta de Intenções, em via física ou mediante a oposição de senha pessoal para a confirmação da aceitação das condições do documento, sob pena de cancelamento da sua respectiva ordem de investimento.

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, a critério do Coordenador Líder, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários ("Critério de Colocação da Oferta Institucional").

### 5.13.7. Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

### 5.13.8. Custos Estimados de Distribuição

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na Data de Emissão, considerando a colocação da totalidade das Novas Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações ao longo da Oferta e em eventual emissão de Cotas Adicionais.

Comissões e Despesas <sup>(1)</sup>	Custo Total da Oferta (R\$) <sup>(3)</sup>	Custo Unitário por Nova Cota (R\$)	% em relação ao Montante Inicial da Oferta
Comissão de Coordenação e Estruturação <sup>(2)</sup>	1.106.806,86	0,28	0,2767%
Comissão de Colocação <sup>(2)</sup>	13.281.682,35	3,32	3,3204%
Assessor Legal	140.000,00	0,04	0,0350%
Taxa de Registro da CVM	317.314,36	0,08	0,0793%
Taxa da B3	196.623,07	0,05	0,0492%
Taxa de Registro ANBIMA	14.401,00	0,00	0,0036%
Marketing, Prospecto Definitivo e outras despesas <sup>(3)</sup>	100.000,00	0,03	0,0250%
<b>TOTAL</b>	<b>15.156.827,64</b>	<b>3,79</b>	<b>3,7892%</b>

(1) O custo da Oferta por Novas Cotas corresponde ao quociente obtido pela divisão do custo total da Oferta pelo número de Novas Cotas, sendo os valores arredondados e estimados, considerando o Montante Inicial da Oferta.

(2) Custos com gross up: 9,65% (nove inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento). A Comissão de Coordenação e Estruturação e a Comissão de Colocação são acrescidas de 5% (cinco por cento) a título de ISS, 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) a título de PIS e 4% (quatro por cento) a título de COFINS.

(3) Custos relativos à diagramação e elaboração dos documentos da Oferta, passagens aéreas e demais despesas vinculadas ao procedimento de registro da Oferta. Os eventuais recursos remanescentes, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Cotas, serão revertidos em benefício do Fundo.

#### *5.13.9. Instituições Participantes da Oferta*

O Coordenador Líder poderá contratar as Instituições Contratadas para realizar, sob sua coordenação, a distribuição pública das Novas Cotas de emissão do Fundo, por meio da celebração de determinados termos de adesão ao Contrato de Distribuição, até a data de concessão do registro da Oferta pela CVM.

O Fundo autoriza o Coordenador Líder a contratar as Instituições Contratadas por meio da celebração de termos específicos de adesão ao Contrato de Distribuição, o qual regulará a participação das Instituições Contratadas, para os assessorarem e/ou participarem da colocação das Cotas, podendo inclusive subestabelecer os poderes outorgados pelo Fundo de maneira irrevogável e irretratável no Contrato de Distribuição.

Será de responsabilidade do Coordenador Líder definir a forma de remuneração das Instituições Contratadas, bem como a efetivação do pagamento ("Comissionamento das Instituições Contratadas"), nos termos dos respectivos termos de adesão que vierem a ser celebrados pelas Instituições Contratadas, observado que o montante do Comissionamento das Instituições Contratadas estará limitado ao montante do Comissionamento previsto acima.

O Comissionamento das Instituições Contratadas será integralmente descontado dos montantes devidos ao Coordenador Líder a título de Comissionamento, de modo que não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo em razão da contratação das Instituições Contratadas.

A participação das Instituições Contratadas, assim como as obrigações que assumirem no âmbito da Oferta, não afetará, de qualquer forma, as obrigações assumidas pelo Coordenador Líder perante o Fundo, nos termos do Contrato de Distribuição. O Coordenador Líder será responsável, perante o Fundo, pelo pagamento dos valores correspondentes e devidos pelos Investidores da Oferta à integralização das Cotas por eles subscritas e cujos valores eventualmente tenham sido direcionados ao Coordenador Líder, distribuídas no mercado por meio das demais Instituições Contratadas.

#### **5.14. Destinação dos Recursos**

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, serão destinados à aquisição, pelo Fundo, de Ativos e de Ativos Financeiros, de acordo com a Política de Investimento do Fundo.

Nos termos do item 6.1. do Regulamento, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo será alocado na aquisição dos seguintes ativos: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI); (ii) Letras de Crédito Imobiliário (LCI); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas (LIG); (iv) Letras Hipotecárias (LH); (v) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vi) Cotas de FIDC, que tenham como política de investimento,

exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) Cotas de FII; e (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

Nos termos do item 6.3. do Regulamento, a parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada nos Ativos acima descritos deverá ser aplicada em Ativos Financeiros, quais sejam: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas; (ii) moeda corrente nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima emitidos por Instituições Financeiras Autorizadas; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (vi) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.

Na data de elaboração deste Prospecto, o Fundo ainda não possui qualquer dos Ativos pré-selecionados para aquisição com os recursos da Oferta, considerando a dinâmica de mercado que envolve a emissão de tais Ativos, estando, assim, os Cotistas sujeitos aos riscos descritos no fator de risco "Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos Financeiros que se Enquadrem na Política de Investimento" constante da página 87 deste Prospecto.

Adicionalmente, ainda que o Montante Inicial da Oferta não seja captado, em razão da possibilidade da Distribuição Parcial, todos os recursos obtidos no âmbito da Oferta serão aplicados de acordo com a Política de Investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo VI do Regulamento e na Seção "Política de Investimentos" na página 37 deste Prospecto, sendo que, nesta hipótese, o Fundo não disporá de recursos adicionais para a aquisição de Ativos e/ou de Ativos Financeiros e, conseqüentemente, sua capacidade de diversificação da carteira será afetada negativamente, conforme risco descrito no fator de risco "Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Montante Inicial da Oferta", constante da página 84 deste Prospecto.

**NA DATA DESTE PROSPECTO, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.**

#### **5.15. Fundo de Liquidez, Estabilização do Preço das Cotas e Formador de Mercado**

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Cotas. O Administrador, mediante solicitação do Gestor, poderá optar pela contratação de um formador de mercado, visando fomentar a liquidez das Cotas.

O Coordenador Líder recomendou formalmente ao Fundo que, a seu exclusivo critério, contratasse instituição para desenvolvimento de atividade de formador de mercado para as Cotas do Fundo, com o objetivo de (i) realizar operações destinadas a fomentar a liquidez das Cotas do Fundo; e (ii) proporcionar um preço de referência para a negociação das Cotas do Fundo no mercado secundário.

É vedado ao Administrador e ao Gestor o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo. A contratação de Pessoas Ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor para o exercício da função de formador de mercado deverá ser previamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas.

#### **5.16. Regras de Tributação**

As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis ao Fundo e aos seus Cotistas encontram-se descritas a seguir. Recomendamos que cada investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que está sujeito na qualidade de Cotista de FII, levando em consideração as circunstâncias específicas do seu investimento.

##### *5.16.1. Imposto de Renda – Carteira do Fundo de Investimento*

Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não sofrem tributação pelo Imposto de Renda, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou variável, caso em que estão sujeitos às mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. A Lei nº 12.024/09, criou duas exceções à regra de tributação pelo imposto de renda sobre tais rendimentos, determinando que são isentos de tributação pelo imposto de renda: (i) a remuneração produzida por LH, CRI ou por LCI; assim como (ii) os rendimentos distribuídos pelos FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Neste sentido, cabe esclarecer que, conforme a Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário por outros Fundos de Investimento Imobiliário sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento), que é a alíquota atualmente recolhida pelo Fundo, sem prejuízo do direito do Administrador e/ou do Gestor de tomar as medidas cabíveis para questionar o referido entendimento e, caso este entendimento seja revertido, suspender o recolhimento do referido imposto, bem como solicitar a devolução ou a compensação dos valores já recolhidos.

No caso do IRRF incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras, de renda fixa ou variável, recolhido pela carteira do Fundo, este poderá ser compensado com o IRRF pelo Fundo, quando da distribuição aos cotistas de rendimentos e ganhos de capital, proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção mencionada abaixo. O valor não compensado em relação aos rendimentos e ganhos de capital atribuídos aos cotistas isentos serão considerados tributação definitiva para o Fundo.

### *5.16.2. Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo*

O Fundo deverá distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros por ele auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Tais lucros, quando distribuídos pelo Fundo, sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento), inclusive quando se tratar de cotista que seja pessoa jurídica isenta (art. 17 da Lei nº 8.668/93 e art. 27 da Instrução Normativa RFB nº 1585/15).

De acordo com a razoável interpretação da legislação e regulamentação acerca da matéria em vigor nesta data, e a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, a tributação aplicável ao Fundo, como regra geral, é apresentada a seguir:

### *5.16.3. Imposto de Renda – Cotistas do Fundo*

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e no resgate das cotas do Fundo, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do Imposto de Renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

Cumprе ressaltar que, de acordo com o parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, não haverá incidência do IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista, pessoa física, titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

Não há retenção do Imposto de Renda na fonte na hipótese da alienação de cotas a terceiros. No caso de alienação das cotas em bolsa ou fora de bolsa, a alíquota do Imposto de Renda será de 20% (vinte por cento), sendo apurado de acordo com a sistemática do ganho líquido mensal, exceto na alienação fora de bolsa efetuada por cotista pessoa física, cuja tributação será conforme as regras de ganho de capital na alienação de bens e direitos de qualquer natureza (artigo 28 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15).

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) antecipação do IRPJ para os investidores pessoa jurídica; e (ii) tributação exclusiva nos demais casos. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ, da CSLL, bem como do PIS e COFINS, ressalvado o caso de pessoa jurídica sujeita à sistemática não cumulativa de apuração da contribuição ao PIS e da COFINS à qual, nos termos das Leis nº 10.637 de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada e

nº 10.833 de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e do Decreto nº 5.442, de 9 de maio de 2005, conforme alterado, aplica-se a alíquota zero para fins de cálculo das referidas contribuições.

Em relação ao PIS e à COFINS, o cotista pessoa jurídica deverá analisar sua situação específica perante a legislação brasileira a fim de verificar a tributação relativa ao seu investimento.

#### *5.16.4. IOF/Títulos – Carteiras do Fundo*

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

#### *5.16.5. IOF/Títulos – Cotista do Fundo*

É cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, cessão 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 pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

Ademais, nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306/07, aplica-se a alíquota de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de 5% (cinco por cento) até um ano da data do registro das cotas na CVM.

#### *5.16.6. Imposto de Renda – Cotista Investidor Não Residente*

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

No caso de cotistas residentes ou domiciliados no exterior, realizar operações financeiras no País de acordo com as normas e condições estabelecidas pelo CMN, os ganhos de capital auferidos na alienação das cotas realizada em bolsa de valores, de acordo com razoável interpretação da lei, não estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda (artigo 81, §1º da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995; artigo 69 da Instrução Normativa RFB nº 1585/15) – exceção aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados.

Por sua vez, os rendimentos com as cotas e o ganho de capital da alienação das cotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão, auferidos por tais cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos do inciso II do art. 68 da Instrução Normativa RFB nº 1585/15.

Por sua vez, os cotistas residentes e domiciliados no exterior em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao Imposto de Renda aplicável aos cotistas do Fundo residentes no Brasil. Ademais, as operações em Bolsa realizadas por investidores estrangeiros, residentes em países que tribuam a renda com alíquota máxima igual ou inferior a 20% (comumente denominados "Paraísos Fiscais"), sujeitam-se também à alíquota de IRRF a alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), nos termos do §3º, inciso I, "b" e inciso II, "c", do artigo 52, da Instrução Normativa RFB nº 1585/15.

#### *5.16.7. Tributação do IOF/Câmbio – Cotista Investidor Não Residente*

Nos termos do Decreto nº 6.306/07, a alíquota do IOF terá percentual de 0% (zero por cento) nas liquidações de operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro, a partir de 1º de dezembro de 2011, relativas a transferências do exterior de recursos para aplicação no País em renda variável realizada em bolsa de valores ou em bolsa de mercadorias e futuros, na forma regulamentada pelo CMN, excetuadas operações com derivativos que resultem em rendimentos predeterminados.

Ademais, a alíquota do IOF/Câmbio terá percentual de 6% (seis por cento) nas liquidações de operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro, para ingresso de recursos no País, inclusive por meio de operações simultâneas, para aplicação no mercado financeiro e de capitais, excetuadas determinadas operações, dentre as quais não se inclui investimentos em cotas de fundos de investimentos imobiliários.

Vale ressaltar que a alíquota do IOF/Câmbio pode, a qualquer tempo, ser elevada até o limite de 25% (vinte e cinco por cento), nos termos da Lei 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterada.

#### **5.17. Alteração do Tratamento Tributário**

Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará 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. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoa natural, o Administrador envidará melhores esforços para que (i) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

## 6. FATORES DE RISCO

**ANTES DE DECIDIR POR ADQUIRIR COTAS, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTE PROSPECTO E NO REGULAMENTO E AVALIAR OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO. O INVESTIMENTO NAS COTAS ENVOLVE UM ALTO GRAU DE RISCO. INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA SEÇÃO, EM CONJUNTO COM AS DEMAIS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO, ANTES DE DECIDIR EM ADQUIRIR COTAS. EM DECORRÊNCIA DOS RISCOS INERENTES À PRÓPRIA NATUREZA DO FUNDO, INCLUINDO, ENTRE OUTROS, OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO, PODERÁ OCORRER PERDA OU ATRASO, POR TEMPO INDETERMINADO, NA RESTITUIÇÃO AOS COTISTAS DO VALOR INVESTIDO OU EVENTUAL PERDA DO VALOR PRINCIPAL DE SUAS APLICAÇÕES.**

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

O Fundo e os ativos que comporão a sua carteira estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

### **6.1. Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de FII**

Nos termos da Lei nº 8.668/93, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas.

Conforme Lei nº 11.033/04, os rendimentos pagos ao Cotista pessoa física, residente no Brasil ou no exterior, são isentos de IR, desde que (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuam direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Caso qualquer dessas condições não seja observada, os rendimentos distribuídos ao Cotista pessoa física estarão sujeitos à retenção de Imposto de Renda à alíquota de 20%.

Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição ao Cotista pessoa física, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de FII na alienação de cotas de outros FII deveriam ser tributados pelo Imposto de Renda sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20%. Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Cotas do Fundo.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

## **6.2. Liquidez Reduzida das Cotas**

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de FII apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Adicionalmente, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos pelo Fundo, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

## **6.3. Fatores Macroeconômicos Relevantes**

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor, o Escriturador e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

#### **6.4. Riscos de Mercado**

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos e os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

#### **6.5. Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento**

Os FII representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos e dos Ativos Financeiros poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Capítulo XXIV do Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de imóveis, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

#### **6.6. Riscos do Uso de Derivativos**

O Fundo pode realizar operações de derivativos para fins de proteção até o limite de seu patrimônio. Não obstante, existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos, ainda que o preço à vista do ativo relacionado permaneça inalterado. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

#### **6.7. O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem causar um efeito adverso relevante no Fundo**

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

#### **6.8. A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados pelo Fundo e seus resultados**

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados pelo Fundo e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Recentemente, o Brasil elegeu Jair Bolsonaro como Presidente da República, o qual propõe um plano econômico controverso entre especialistas. A eventual incapacidade do governo do Presidente Jair Bolsonaro em reverter a crise política e econômica do País, e de aprovar as reformas sociais e econômicas propostas, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira do Fundo.

As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados pelo Fundo. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não podemos prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não podemos prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

#### **6.9. Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras**

O Fundo poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo Ativo Imobiliário integrante do patrimônio do fundo.

#### **6.10. Risco Referente à Ausência de Ativos e de Histórico**

O Fundo está realizando sua primeira captação de recursos, não possuindo, na presente data, em sua carteira qualquer ativo com histórico consistente. Conforme descrito no item “Destinação dos Recursos” deste Prospecto, os recursos captados com a presente Oferta serão destinados à aquisição de Ativos, sendo que não há qualquer garantia que tais Ativos sejam adquiridos em condições favoráveis ou pretendidas, de modo que a rentabilidade do Fundo poderá ser material e adversamente afetada caso tais ativos não sejam adquiridos nas condições pretendidas pelo Gestor.

#### **6.11. Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo**

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

#### **6.12. Inexistência de Garantia de Eliminação de Riscos**

A realização de investimentos no Fundo expõe o Investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos e/ou aos Ativos Financeiros, mudanças impostas a esses Ativos e/ou Ativos Financeiros, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

#### **6.13. Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo**

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem

distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes do beneficiamento e da alienação dos Ativos do Fundo.

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir recebimento de valores pelo Fundo, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos que o Fundo poderá adquirir.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados em Ativos Financeiros.

#### **6.14. Risco de Crédito dos Ativos da Carteira do Fundo**

Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de remuneração dos Ativos do Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos devedores de tais Ativos.

#### **6.15. Risco Relativo à Concentração e Pulverização**

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

#### **6.16. Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI**

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

#### **6.17. Risco Relativo a Disponibilidade de Ativos que se Enquadram na Política de Investimento**

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos e/ou de Ativos Financeiros suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos e/ou de Ativos Financeiros. A ausência de Ativos e/ou de Ativos Financeiros para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos e/ou de Ativos Financeiros a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas, ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério do Gestor.

#### **6.18. Risco de Concentração da Carteira do Fundo**

O Fundo investirá em valores mobiliários, observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

#### **6.19. Risco relativo a frequente alteração da legislação tributária do CRI, LCI e LH**

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI e LH. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda.

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

#### **6.20. Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos**

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador ou pelo Gestor, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

#### **6.21. Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos Financeiros que se Enquadrem na Política de Investimento**

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos e/ou de Ativos Financeiros suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, e, caso o Fundo não realize o investimento em Ativos no prazo de 2 (dois) anos contados da data de encerramento de cada oferta de cotas, nos termos do item 6.1.5. do Regulamento, as cotas poderão ser amortizadas. A ausência de Ativos e/ou de Ativos Financeiros para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos e/ou de Ativos Financeiros a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério do Gestor.

#### **6.22. Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário**

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que venha a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar o Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será equivalente ao valor das cotas ou favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

#### **6.23. Risco Regulatório / Jurídico**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por base 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 adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual.

#### **6.24. Risco Operacional**

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

#### **6.25. Risco Imobiliário**

Os Ativos adquiridos pelo Fundo, bem como os imóveis ou direitos reais adquiridos em razão da execução das garantias ou liquidação dos Ativos, podem ser vinculados a empreendimentos imobiliários, e a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) vinculados, ocasionada por, não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

#### **6.26. Risco de Governança**

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas.

Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

#### **6.27. Risco relacionado à não colocação do Montante Mínimo da Oferta**

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial, desde que haja a colocação do Montante Mínimo da Oferta. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador, de comum acordo com as Instituições Participantes da Oferta, poderá decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente ao Montante Mínimo da Oferta.

No entanto, caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, hipótese na qual os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores, observando-se, neste caso, o procedimento previsto na Seção "Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta" deste Prospecto.

#### **6.28. Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Montante Inicial da Oferta**

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as cotas da respectiva emissão realizada pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

#### **6.29. Risco relacionado à Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta**

Conforme descrito neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Cotas do Fundo. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador e as Instituições Participantes da Oferta não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

#### **6.30. Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor**

No âmbito da emissão de Novas Cotas do Fundo, o Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo, o estudo de viabilidade poderá ser elaborado pelo Gestor, que é sociedade do grupo do Administrador, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. Ademais, o Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperadas, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor.

**A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.**

## **7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA**

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na Oferta mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o Administrador ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, serem contratados pelo Administrador ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

### **7.1. Relacionamento entre as Partes**

#### *7.1.1. Relacionamento do Banco Brasil Plural com o Coordenador Líder:*

O Banco Brasil Plural e o Coordenador Líder são empresas coligadas de um mesmo conglomerado financeiro, sem qualquer relação de controle societário entre si, atuando nesta oferta exclusivamente como contrapartes de mercado. O Banco Brasil Plural e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### *7.1.2. Relacionamento do Banco Brasil Plural com o Gestor:*

O Banco Brasil Plural e o Gestor são empresas coligadas de um mesmo conglomerado financeiro, sem qualquer relação de controle societário entre si, atuando nesta oferta exclusivamente como contrapartes de mercado. O Banco Brasil Plural e o Gestor não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### *7.1.3. Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente:*

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

#### *7.1.4. Relacionamento do Gestor com o Coordenador Líder:*

O Gestor e o Coordenador Líder são empresas coligadas de um mesmo conglomerado financeiro, sem qualquer relação de controle societário entre si, atuação nesta oferta exclusivamente como contrapartes de mercado. O Gestor e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

*7.1.5. Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente:*

O Coordenador Líder e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Coordenador Líder e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

*7.1.6. Relacionamento do Banco Brasil Plural com o Escriturador:*

Na data deste Prospecto, o Gestor e o Escriturador não possuem qualquer relação societária, e, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, o Gestor não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Escriturador.

*7.1.7. Relacionamento do Gestor com o Escriturador:*

Na data deste Prospecto, o Gestor e o Escriturador não possuem qualquer relação societária, e, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, o Gestor não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Escriturador.

*7.1.8. Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador:*

Na data deste Prospecto, o Gestor e o Escriturador não possuem qualquer relação societária, e, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, o Gestor não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Escriturador.

*7.1.9. Relacionamento do Administrador com a Guide:*

Na data deste Prospecto, o Administrador e a Guide não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes no mercado.

*7.1.10. Relacionamento do Coordenador Líder com a Guide:*

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e a Guide não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes no mercado.

*7.1.11. Relacionamento do Gestor com a Guide:*

Na data deste Prospecto, o Gestor e a Guide não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes no mercado.

*7.1.12. Relacionamento do Auditor Independente com a Guide:*

O Auditor Independente e a Guide não possuem qualquer relação societária entre si e o relacionamento entre eles se restringe às realizadas em condições de mercado.

*7.1.13. Relacionamento do Escriturador com a Guide:*

O Escriturador e a Guide não possuem qualquer relação societária entre si e o relacionamento entre eles se restringe às realizadas em condições de mercado.

*7.1.14. Relacionamento do Administrador com a Ourinvest:*

O Administrador e a Ourinvest não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Administrador e a Ourinvest não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

*7.1.15. Relacionamento do Coordenador Líder com a Ourinvest:*

O Coordenador Líder e a Ourinvest não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Coordenador Líder e a Ourinvest não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

*7.1.16. Relacionamento do Gestor com a Ourinvest:*

O Gestor e a Ourinvest não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Gestor e a Ourinvest não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

*7.1.17. Relacionamento do Auditor Independente com a Ourinvest:*

A KPMG Auditores Independentes atua como auditor da Ourinvest. O Auditor Independente e a Ourinvest não identificaram conflitos de interesses decorrentes do relacionamento acima descrito e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

*7.1.18. Relacionamento do Escriturador com a Ourinvest:*

O Escriturador atua como escriturador dos Fundos de Investimento Imobiliário Ourinvest Cyrela – FII e Ourinvest Fundo de Fundos e Ourinvest RE I, administrados pelo Banco Ourinvest S.A., que pertence ao mesmo grupo econômico da Ourinvest.

O Escriturador e a Ourinvest não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado e relacionamento de banco comercial.

O Escriturador e a Ourinvest não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

## 8. INFORMAÇÕES RELEVANTES

### 8.1. Esclarecimentos a respeito do Fundo e da Oferta

Maiores esclarecimentos a respeito do Fundo e da Oferta, bem como cópias do Regulamento e deste Prospecto, poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, aos Coordenadores Contratados, à B3 e à CVM, nos endereços a seguir indicados, nos termos do artigo 42 e do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03:

*Administrador*

**BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**

Praia do Botafogo, nº 228

Rio de Janeiro, RJ

CEP: 22250-906

At.: Rodrigo Godoy

Tel.: (11) 3206-8000

*E-mail:* [rodrigo.godoy@brasilplural.com](mailto:rodrigo.godoy@brasilplural.com)

*Website:* [www.brasilplural.com.br](http://www.brasilplural.com.br) (neste *website* clicar em "Plataforma de Distribuição", em seguida clicar em "Ofertas Públicas" e, em seguida, logo abaixo de "PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e, então, localizar o documento procurado)

*Coordenador Líder*

**GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1.701 e 1.702, Centro

Rio de Janeiro, RJ

CEP: 20091-020

At.: Pedro Sene

Tel.: (11) 2137-8888

*E-mail:* [produtos@genialinvestimentos.com.br](mailto:produtos@genialinvestimentos.com.br)

*Website:* [www.genialinvestimentos.com.br](http://www.genialinvestimentos.com.br) (neste *website* clicar em "Investimentos", em seguida, logo abaixo de "Outros Produtos", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida clicar em "PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e, então, localizar o Prospecto)

*Coordenadores Contratados*

**BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**

Rua Surubim, nº 373 – 1º andar

São Paulo, SP

CEP: 04571-050

At.: Sr. Odilon Teixeira

Tel.: (11) 3206-8131

*E-mail:* [odilon.teixeira@brasilplural.com](mailto:odilon.teixeira@brasilplural.com)

*Website:* [www.brasilplural.com.br](http://www.brasilplural.com.br) (neste *website* clicar em "Plataforma de Distribuição", em seguida clicar em "Ofertas Públicas" e, em seguida, logo abaixo de "PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e, então, localizar o documento procurado)

### **OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida Paulista, nº 1.728, Sobreloja, Bela Vista

CEP: 01310-919

At.: Sr. Fernando Mett Fridman

Tel.: (11) 4081-4444

E-mail: [ofertaspublicas@ourinvest.com.br](mailto:ofertaspublicas@ourinvest.com.br)

*Website:* [www.ourinvest.com.br](http://www.ourinvest.com.br) (neste *website*, na aba superior, selecionar "INVESTIMENTOS", em seguida clicar em "FUNDOS IMOBILIÁRIOS", na página seguinte selecionar "Conheça Nossos Fundos", localizar "Plural Recebíveis Imobiliários" e então localizar o documento procurado)

### **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES,**

Rua Boa Vista, nº 356, 7º Andar

São Paulo, SP

CEP: 01014-000

At.: Srs. Julia Bludeni / Lucas Stefanini

Tel.: (11) 3576-6964 / 3576-6963

E-mail: [jbludeni@guide.com.br](mailto:jbludeni@guide.com.br) / [lstefanini@guide.com.br](mailto:lstefanini@guide.com.br)

*Website:* <https://www.guide.com.br/investimentos/> (neste *website*, na aba superior, selecionar "Produtos", em seguida clicar em "Ofertas Públicas", na página seguinte localizar "Fundos Imobiliários", selecionar "Em andamento", localizar "Plural Recebíveis Imobiliários FII – IPO" e clicar em "+", localizar "Links Oficiais")

### **CVM**

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar

Rio de Janeiro - RJ

ou

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares

Edifício Delta Plaza

São Paulo – SP

*Website:* [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste *website* acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2019 - Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", e, então, clicar no documento procurado)

### **B3**

Praça Antonio Prado, nº 48

Rua XV de Novembro, nº 275

São Paulo, SP

*Website:* [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste *website* acessar a aba "Produtos e Serviços", clicar em "Soluções para Emissores, clicar em "ofertas públicas", clicar em "ofertas em andamento", selecionar "fundos", clicar em "Plural Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o documento procurado)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

**ANEXOS**

**ANEXO I** - ESTUDO DE VIABILIDADE

**ANEXO II** - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR

**ANEXO III** - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

**ANEXO IV** - INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO E REGULAMENTO CONSOLIDADO

**ANEXO V** - ATO DO ADMINISTRADOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO I**

---

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**Brasil Plural CRI Fundo de Investimento Imobiliário**  
Estudo de Viabilidade da Primeira Emissão de Cotas

**Rafael Zlot**  
Diretor

**Claudio Pracownik**  
Diretor

São Paulo, 29 de Julho de 2019

## Conteúdo

<b>1</b>	<b>Objetivo</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Características Gerais do Fundo e da Oferta</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Análise do Mercado Brasileiro de CRIs</b>	<b>3</b>
3.1	Análise Macroeconômica	3
3.2	Mercado de CRIs	4
3.3	Desempenho da Classe	5
<b>4</b>	<b>Premissas do Estudo de Viabilidade</b>	<b>8</b>
4.1	Metodologia	8
4.2	Cenário Macroeconômico	8
4.3	Política de Investimento do Fundo	8
4.4	Prazo para Investimento em Ativos	9
4.5	Expectativa de Retorno dos Ativos	9
4.6	Distribuição de Rendimentos	10
4.7	Horizonte de Investimento	10
4.8	Custos e Despesas	10
<b>5</b>	<b>Resultados do Estudo de Viabilidade</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Conclusão</b>	<b>14</b>

## 1 Objetivo

O presente Estudo de Viabilidade (“Estudo”) foi elaborado pelo Brasil Plural Gestão de Recursos (“Gestor” ou “Brasil Plural”) com o objetivo de averiguar a viabilidade da Primeira Emissão de Cotas (“Oferta”) do fundo Brasil Plural CRI Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Brasil Plural CRI FII” ou “Fundo”). Trata-se de um veículo de investimento dedicado ao investimento em empreendimentos imobiliários, na forma prevista na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“ICVM 472”), preponderantemente (implicando alocação superior a 50% do patrimônio líquido do fundo) através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), conforme detalhado na documentação da Oferta de cotas.

Para consecução do estudo, foram empregados séries históricas econômico-financeiras e assumidas premissas conservadoras relativas ao comportamento futuro do fundo e do mercado, baseadas em expectativas do Gestor. Portanto, o presente estudo não deve ser assumido como garantia de rendimento ou rentabilidade. O Gestor não pode ser responsabilizado por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do veículo ora apresentado.



## 2 Características Gerais do Fundo e da Oferta

As principais características do Fundo e da Oferta são as seguintes:

1. **Denominação:** Brasil Plural CRI Fundo de Investimento Imobiliário – FII;
2. **Volume da Oferta:** até R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), com a possibilidade de acréscimo de até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) através do exercício do mecanismo de cotas do lote suplementar. Adicionalmente, será admitida a colocação parcial das cotas da primeira emissão, observado o volume mínimo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais);
3. **Classes de cotas:** cota única;
4. **Valor unitário das cotas:** R\$ 100,00 (cem reais);
5. **Quantidade de cotas:** até 4.000.000 (quatro milhões) de cotas, com a possibilidade de acréscimo de até 800.000 (oitocentas mil) cotas mediante exercício do lote suplementar, observado o montante mínimo de 1.000.000 (um milhão) de cotas;
6. **Forma de constituição:** condomínio fechado. Não será autorizado o resgate de cotas;
7. **Prazo de duração:** indeterminado;
8. **Meta de rentabilidade:** não há;
9. **Taxa de administração:** 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo;
10. **Taxa de performance:** não há;
11. **Público alvo:** investidores em geral, conforme detalhado na documentação da Oferta de cotas;
12. **Coordenador líder:** Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.;
13. **Administrador:** Brasil Plural S.A. Banco Múltiplo;
14. **Gestor:** Brasil Plural Gestão de Recursos S.A.;
15. **Custodiante:** Brasil Plural S.A. Banco Múltiplo.



### 3 Análise do Mercado Brasileiro de CRIs

#### 3.1 Análise Macroeconômica

No tocante às quatro principais variáveis fundamentais para a determinação da oferta e demanda do mercado imobiliário, são elas: (1) crescimento anual do Produto Interno Bruto (PIB); (2) desemprego, conforme apurado pelo IBGE; (3) inflação, em termos do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA); e (4) a taxa de juros nominal, a qual é definida pela taxa SELIC. O cenário que vemos em 2019 é superior ao tivemos nos últimos 5 anos, os quais foram marcados pela recessão econômica presente de 2014 a 2016, seguidos então pela retomada do produto interno bruto a níveis positivos em 2017 e 2018.

Do ponto de vista das variáveis monetárias, como a curva de juros, o comportamento esperado pelo mercado, traduzido principalmente pelo relatório FOCUS, no qual foi utilizado a Mediana da Meta Over-Selic para os próximos 5 anos, demonstrados na Figura 1, corrobora para melhorar o fundamento do mercado de CRI para o horizonte à frente. Entretanto, quando analisamos o mercado primário de CRIs em 2017 e 2018, o processo da melhora no número de emissões ainda se encontra em estágio inicial.

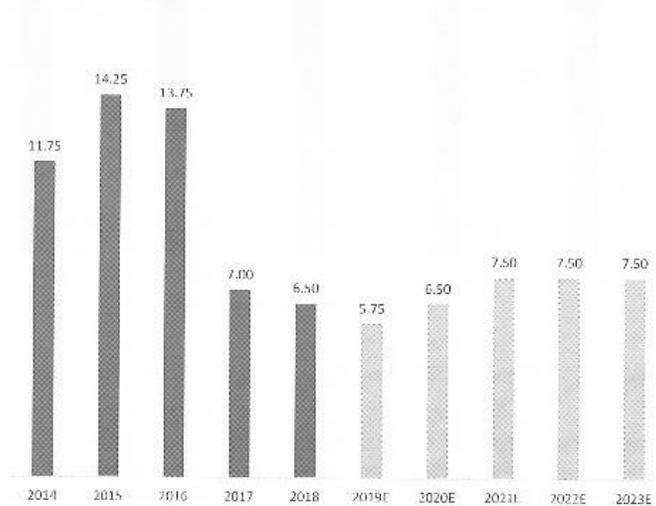


Figura 1: Selic – final do ano. Fonte: Banco Central; Brasil Plural. Dados consultados em 21/06/19.

Em relação às outras variáveis, como PIB e desemprego, um ritmo de crescimento real de PIB acima de 2,0%, e uma taxa de desemprego que reduza de um nível de dois dígitos são condições almejadas para expansão do mercado e do financiamento imobiliário, e respectivamente, dos CRIs.

Seu assim, o maior nível de investimentos por parte das empresas e o maior poder de renda da população elevam, concomitantemente, a oferta e demanda por ativos imobiliários. Simultaneamente, a estabilidade inflacionária, permanecendo dentro da meta do Banco Central e a

16 3

queda dos juros reais, fortalecem a expansão de crédito, intensificando por outra via o mercado imobiliário.

### 3.2 Mercado de CRIs

Segundo o Anuário CRI 2019 da UQBAR, 1.172 títulos de CRI estavam registrados ao final de 2018, os quais representavam cerca de R\$ 73,8 bilhões de reais em patrimônio líquido. Deste valor, R\$ 9,0 bilhões foram emissões realizadas no ano de 2018, nível inferior a 2017 em 7,2%, sendo que em ambos os anos todas as emissões foram "operações de mercado". Na Figura 2 mostramos o volume de emissão de CRIs que vieram a mercado e o estoque dos ativos.

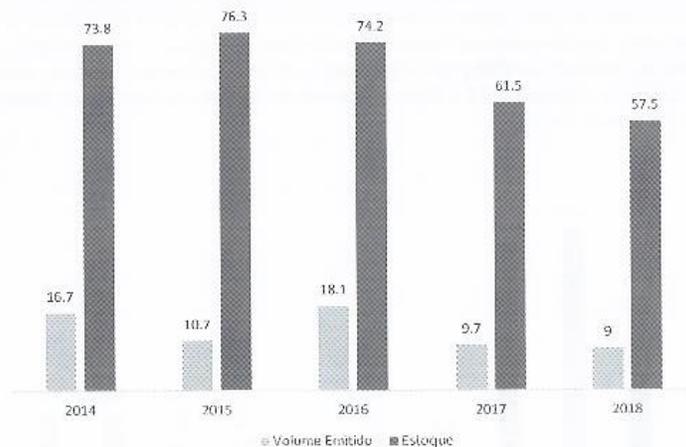


Figura 2: Emissões e estoque de CRIs (em bilhões de reais). Fonte: Relatório UQBAR 2019; Brasil Plural.

Quanto ao mercado secundário de CRIs, analisando os números de 2018, houve uma redução de 3,1% quando comparado com 2017, totalizando o valor transacionado de R\$ 8,3 bilhões no ano, valor que incorpora os negócios registrados no ambiente B3 e CETIP. Em contraposição, o número de negócios com CRIs apresentou crescimentos expressivos nos últimos dois anos, comparado de 2016, o número de negócios em 2017 cresceu 266,1%. Em 2018, a expansão foi de 173,7% na comparação anual, totalizando o valor de 43.674 negócios realizados.

O crescimento do número de negociações é positivo para a liquidez do mercado secundário de CRIs, sendo fortalecido pelo crescimento do número de FIIs, com destaque para o ano de 2018 com o lançamento de 20 fundos e atingindo o total de 168 fundos registrados no final do ano pela B3. A Figura 3 apresenta o número de FIIs pela CVM e pela B3.

*Handwritten signature*

*Handwritten signature* 4

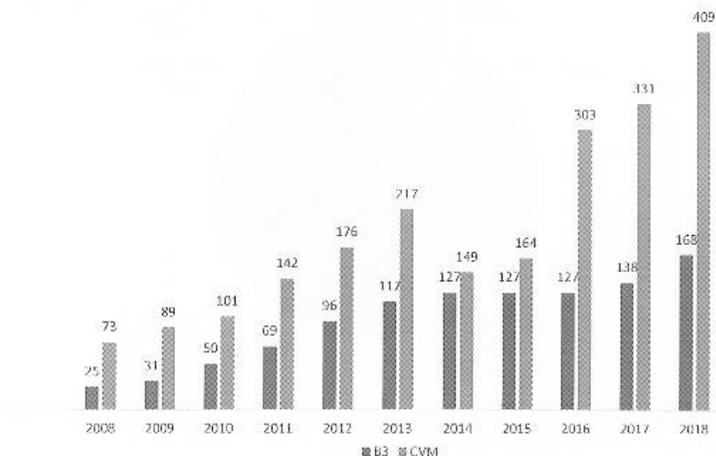


Figura 3: Número de FIIs registrados na CVM e na B3. Fonte: B3; Brasil Plural; CVM.

### 3.3 Desempenho da Classe

O IFIX é um índice de retorno total existente desde dezembro de 2010 que possui o objetivo de representar o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados nos mercados de bolsa e de balcão organizado na B3. A carteira atual do indicador no fim do mês de abril é demonstrada na Figura 4. Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) representam a segunda maior posição do índice, com aproximadamente 23% de presença no IFIX. Apesar da presença de demais classes de ativos imobiliários, consideramos que a correlação entre o valor de tais ativos é forte o suficiente para considerarmos o IFIX como o melhor indicador para avaliar o desempenho dos Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Desde a criação do indicador, até junho de 2019, o IFIX teve um retorno total de 160%. Em contraposição, o desempenho do CDI no mesmo período foi de 125% e o desempenho do Ibovespa foi de 44%. Ou seja, nos últimos 9 anos o desempenho do IFIX foi superior em 27,4% em relação ao CDI e 259,7% em relação ao Ibovespa.

Nessa comparação feita foram utilizados os valores brutos de rendimento, ou seja, a diferença entre os rendimentos do IFIX e as demais classes de ativos seria amplificada, uma vez que a remuneração de letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário são isentos de imposto de renda, conforme colocado na Lei 11.033/2004, enquanto ativos de renda fixa tradicionais e ações são tributáveis. Na Figura 5 apresentamos os desempenhos dessas classes de ativos desde o início do IFIX, em dezembro de 2010.

Sob outra ótica de análise, no mesmo período de análise, os fundos imobiliários apresentaram a melhor relação risco versus retorno na comparação com o CDI, Ibovespa e Dólar. No gráfico apresentado na Figura 6 utilizamos a volatilidade em bases anuais e o retorno total desde o início do IFIX, ademais, as linhas apresentadas representam as respectivas medianas de retorno e volatilidade.

PA

PG 5

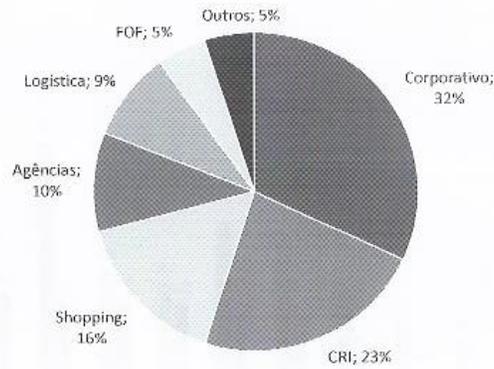


Figura 4: Composição do IFIX por classe de ativo. Fonte: B3; Brasil Plural; CVM.

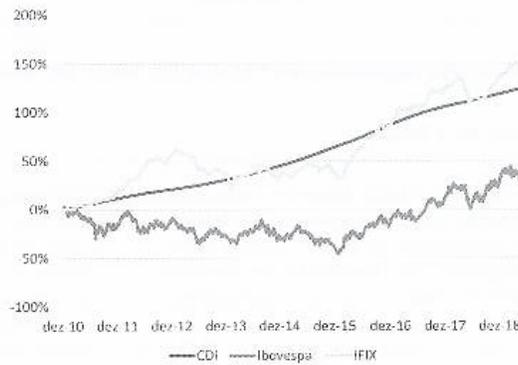


Figura 5: Comparação do retorno de índices selecionados. Fonte: Brasil Plural; Quantum Axis.

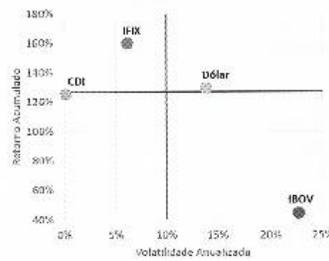


Figura 6: Retorno acumulado e volatilidade anualizada de classes de ativos selecionadas. Fonte: Brasil Plural; Quantum Axis.

Handwritten mark resembling a stylized 'B' or 'P'.

Handwritten initials 'Sf'.

Os fundos imobiliários, além de possuírem o retorno mais atrativo, também possuem uma volatilidade inferior na comparação com os demais ativos, permanecendo, portanto, no primeiro quadrante do gráfico, o que representa uma indicação consistente de que os ativos imobiliários devem ser uma opção considerável para uma carteira de fundos eficiente.

  
7

## 4 Premissas do Estudo de Viabilidade

### 4.1 Metodologia

A metodologia aplicada na análise é baseada no fluxo de caixa projetado do fundo, descontando-o a uma taxa de desconto compatível com uma meta de remuneração perseguida, embora não haja obrigação formal do gestor para com sua entrega, conforme detalhado no regulamento, no qual não consta qualquer meta mandatória.

Nesse sentido, foram projetados os rendimentos esperados dos Ativos e Ativos Financeiros (conforme abaixo definidos), assim como as despesas recorrentes do veículo. Considera-se que os rendimentos dos Ativos e Ativos Financeiros, deduzidos dos tributos, dos encargos e das despesas do Fundo, serão distribuídos mensalmente aos cotistas. Admite-se, ainda, que a parcela a título de principal referente aos investimentos em Ativos e Ativos Financeiros, quando recebida pelo Fundo, será retida para fins de reinvestimento.

O primeiro mês indicado na projeção de fluxo de caixa reflete a posição da carteira hipotética do Fundo na data base, considerando a distribuição do volume básico da Oferta, correspondente a R\$ 400.000.000,00. Todos os cálculos foram realizados a partir da definição do dia 25 de junho de 2019 como data de referência.

### 4.2 Cenário Macroeconômico

No tocante ao cenário macroeconômico contemplado na modelagem, o mesmo foi construído a partir do Relatório Focus, que reflete o consenso de mercado sobre a evolução no curto e médio prazo das principais variáveis macroeconômicas relevantes no contexto desse estudo. A despeito das incertezas inerentes a qualquer projeção macroeconômicas, seus impactos para o estudo são mínimos, pois os cálculos foram relativizados em função do IMA-B. Essa decisão está amparada na elevada correlação entre fundos imobiliários de CRIs e o desempenho do IMA-B em decorrência da elevada exposição desses fundos ao risco de mercado das taxas de juros reais locais.

### 4.3 Política de Investimento do Fundo

Conforme o regulamento do Fundo, esse possui por objetivo o investimento de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido em ativos, quais sejam, (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"); (ii) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); (iv) Letras Hipotecárias ("LH"); (v) debêntures ("Debêntures"), desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vi) Cotas de FIDC, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) Cotas de FII; e (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08 (conjuntamente denominados "Ativos").

Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, aplicada em:



(i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas; (ii) moeda corrente nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "I" acima emitidos por Instituições Financeiras Autorizadas; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (vi) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08, sem necessidade específica de diversificação de investimentos (conjuntamente denominados "Ativos Financeiros").

#### 4.4 Prazo para Investimento em Ativos

Para os fins do presente estudo, foi assumida conservadoramente uma janela de 12 meses após captação dos recursos através da Oferta para alocação em Ativos. Ao decorrer desse período, adotamos a premissa de acréscimo linear dos ativos ao portfólio do fundo. Enquanto não são alocados em Ativos, os recursos permanecerão aplicados em Ativos Financeiros, sendo que, transcorridos os 12 meses da referida janela, assumimos que o Fundo detém 5,0% de seu patrimônio líquido em Ativos Financeiros. Essa parcela está associada: (1) às parcelas a título de principal recebidas nos pagamentos de Ativos ainda não reinvestidas; e (2) à liquidez mínima necessária para pagamento dos encargos e despesas do Fundo.

A despeito de, na avaliação do Gestor, a janela de 12 meses ser conservadora, é vital enfatizar que não há qualquer garantia quanto à disponibilidade no mercado de Ativos elegíveis que sejam avaliados como atraves para aquisição pelo Fundo.

#### 4.5 Expectativa de Retorno dos Ativos

Com o intuito de projetar o fluxo de caixa do Fundo, foi desenhado um portfólio hipotético de ativos contemplando diferentes patamares de remuneração, prazo, indexação e condições de pré-pagamento facultativo. Assumiu-se a existência de dois grandes grupos de Ativos: (1) Ativos *investment-grade*; e (2) Ativos *high-yield*. Embora o regulamento não imponha regras de alocação nesses tipos de Ativos, assumimos uma meta de alocação de 47,5% do patrimônio líquido em *investment-grade*, 47,5% em *high-yield* e 5% em Ativos Financeiros. Essa alocação será perseguida informalmente pelo Gestor ao decorrer da vida do Fundo.

Para cada uma dessas categorias, adotamos as seguintes premissas de remuneração, baseadas no estudo de mercado realizado anteriormente nesse documento:

- Ativos *investment-grade*: retorno médio líquido equivalente a TMA-B + 1,00% a.a.;
- Ativos *high-yield*: retorno médio líquido equivalente a TMA-B + 2,75% a.a.;
- Ativos Financeiros: retorno médio líquido de 85% da taxa DI.



#### 4.6 Distribuição de Rendimentos

Em consonância com os termos e condições do Fundo, no presente estudo de viabilidade, assumimos que os rendimentos gerados pelos Ativos e Ativos Financeiros serão distribuídos mensal e uniformemente. Naturalmente, como o cronograma do serviço da dívida de cada ativo a ser adquirido pelo fundo é ainda desconhecido, essa premissa não necessariamente se concretizará. Contudo, não esperamos desvios significativos em relação à mesma e o resultado do estudo é pouco influenciado pela premissa adotada.

#### 4.7 Horizonte de Investimento

O horizonte de investimento contemplado no estudo de viabilidade é de 10 anos. A despeito de se tratar de um fundo de prazo indeterminado, consideramos essa janela fixa para ilustrar o processo de alocação dos recursos captados e de alcance de um estado de regime, no qual o fundo estará permanentemente alocado, somente reinvestindo a parcela não distribuída dos rendimentos e as amortizações dos ativos.

#### 4.8 Custos e Despesas

O Fundo arcará com as seguintes despesas recorrentes, incorporadas na totalidade no estudo:

1. Taxa de administração (contempla remuneração do administrador, do gestor, do custodiante e custos de escrituração): 1,20%;
2. Taxa CVM: R\$ 36.088,64 ao ano, paga trimestralmente;
3. Auditoria: R\$ 45.000,00 ao ano;
4. Outros custos (incluindo taxa de manutenção ANBIMA e taxa CETIP): R\$ 10.000,00 ao ano.

Os desembolsos associados à estruturação do Fundo e à Oferta não foram incorporados ao estudo porque serão de responsabilidade direta dos investidores, arcados mediante pagamento de taxa de distribuição primária, cuja definição se encontra na documentação da Oferta.



## 5 Resultados do Estudo de Viabilidade

Na próxima tabela, está sintetizado o fluxo de caixa projetado e a rentabilidade esperada do fundo. Os números representam excedentes de retorno acima do IMA-B. As classes "IG", "HY" e "AF" compreendem ativos *investment-grade*, *high-yield* e Ativos Financeiros, respectivamente. A coluna "Custos" agrega todos os custos e despesas recorrentes do fundo, conforme detalhados na Seção 4. Por fim, a coluna "Spread" exibe o retorno mensal anualizado do fundo que excede o retorno do IMA-B.

Tabela 1: Principais resultados (em milhares de reais).

Mês	Alocação			Rent. Bruta Exc.			Custos	Total	Spread
	IG	HY	AF	IG	HY	AF			
0	0	0	400,000	0.00	0.00	-331.82	-407.59	-739.41	-2.20%
1	15,833	15,833	368,333	13.13	35.84	-305.55	-407.59	-664.17	-1.97%
2	31,667	31,667	336,667	26.27	71.67	-279.28	-407.59	-588.93	-1.75%
3	47,500	47,500	305,000	39.40	107.51	-253.01	-407.59	-513.69	-1.53%
4	63,333	63,333	273,333	52.54	143.34	-226.74	-407.59	-438.45	-1.31%
5	79,167	79,167	241,667	65.67	179.18	-200.47	-407.59	-363.21	-1.08%
6	95,000	95,000	210,000	78.81	215.01	-174.20	-407.59	-287.98	-0.86%
7	110,833	110,833	178,333	91.94	250.85	-147.93	-407.59	-212.74	-0.64%
8	126,667	126,667	146,667	105.07	286.68	-121.67	-407.59	-137.50	-0.41%
9	142,500	142,500	115,000	118.21	322.52	-95.40	-407.59	-62.26	-0.19%
10	158,333	158,333	83,333	131.34	358.35	-69.13	-407.59	12.98	0.04%
11	174,167	174,167	51,667	144.48	394.19	-42.86	-407.59	88.22	0.26%
12	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
13	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
14	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
15	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
16	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
17	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
18	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
19	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
20	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
21	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
22	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
23	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
24	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
25	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
26	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
27	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
28	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
29	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
30	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
31	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
32	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
33	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
34	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
35	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
36	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
37	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%



 11 

Tabela 1: Principais resultados (em milhares de reais).

Mês	Alocação			Rent. Bruta Exc.			Custos	Total	Spread
	IG	HY	AF	IG	HY	AF			
38	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
39	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
40	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
41	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
42	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
43	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
44	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
45	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
46	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
47	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
48	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
49	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
50	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
51	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
52	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
53	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
54	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
55	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
56	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
57	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
58	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
59	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
60	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
61	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
62	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
63	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
64	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
65	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
66	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
67	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
68	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
69	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
70	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
71	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
72	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
73	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
74	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
75	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
76	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
77	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
78	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
79	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
80	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
81	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
82	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
83	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
84	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%



12

Tabela 1: Principais resultados (em milhares de reais).

Mês	Alocação			Rent. Bruta Exc.			Custos	Total	Spread
	IG	HY	AF	IG	HY	AF			
85	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
86	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
87	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
88	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
89	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
90	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
91	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
92	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
93	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
94	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
95	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
96	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
97	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
98	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
99	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
100	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
101	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
102	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
103	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
104	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
105	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
106	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
107	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
108	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
109	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
110	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
111	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
112	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
113	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
114	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
115	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
116	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
117	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
118	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
119	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%
120	190,000	190,000	20,000	157.61	430.02	-16.59	-407.59	163.45	0.49%




## 6 Conclusão

O presente estudo de viabilidade demonstra que o Fundo, conforme planejado pelo Gestor e formalizado em seu respectivo documento, é um veículo de investimento implementável, mesmo quando premissas conservadoras são adotadas. Ademais, o retorno projetado nesse cenário, equivalente, a  $\text{IMA-B} + 0,49\%$  a.a. em estado de regime, é condizente com os retornos atualmente fornecidos pelos FIIs de CRIs. Nesse sentido, adotando como premissa um cupom de  $3,25\%$  a.a. para o IMA-B e uma inflação de  $3,75\%$  a.a., o *dividend yield* do Fundo em regime será de  $7,65\%$  a.a., aproximadamente, patamar também consistente com o rendimento atual dos fundos de CRI do mercado brasileiro.

**ANEXO II**

---

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

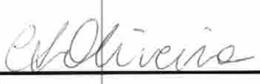
**DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03**

**BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 15.455, expedido em 13 de janeiro de 2017, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo nº 228, sala 907, inscrita no CNPJ sob nº 45.246.410/0001-55, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora do **PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 32.527.683/0001-26 ("Fundo"), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo ("Cotas" e "Oferta", respectivamente), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), declarar que: (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição, inclusive aquelas constantes do Estudo de Viabilidade, (ii) os prospectos da Oferta ("Prospectos") contêm, nas datas de suas respectivas divulgações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, (iii) os Prospectos, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM nº 400/03 e à Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e (iv) as informações contidas nos Prospectos são verdadeiras, conforme disposto no artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03 e no item 2.4. do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03.

Rio de Janeiro, 10 de setembro de 2019.

**BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**

  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: **Rodrigo Godoy**  
Diretor

  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: **Cintia Sant'ana de Oliveira**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO III**

---

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

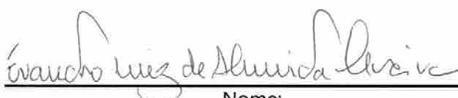
**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03**

**GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1.701 e 1.702, Centro, CEP 20091-020, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), responsável pela coordenação e colocação da oferta pública de distribuição de cotas da 1ª (primeira) emissão do **PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 32.527.683/0001-26 ("Fundo" e "Cotas", respectivamente), administrado pelo **BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 15.455, expedido em 13 de janeiro de 2017, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo nº 228, sala 907, inscrita no CNPJ sob nº 45.246.410/0001-55 ("Administrador" e "Oferta", respectivamente), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03") declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo e pelo Administrador sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas que integram os prospectos da Oferta ("Prospectos"), inclusive aquelas constantes do Estudo de Viabilidade, são, nas datas de suas respectivas divulgações, suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) os Prospectos contêm, nas datas de suas respectivas divulgações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e (ii) os Prospectos, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM nº 400/03 e à Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

Rio de Janeiro, 10 de setembro de 2019.

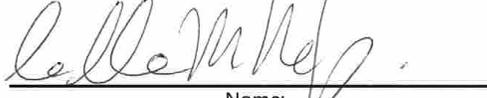
**GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**



Nome:

Cargo:

**EVANDRO PEREIRA**  
DIRETOR



Nome:

Cargo:

**Ana Clara Rodrigues**  
Diretora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO IV**

---

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO E REGULAMENTO CONSOLIDADO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERMO DE CONSTITUIÇÃO DO  
BRASIL PLURAL III - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Por este Instrumento Particular de Termo de Constituição ("Termo de Constituição") do **BRASIL PLURAL III - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), a **BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 45.246.410/0001-55 ("Administradora"), devidamente autorizada pela CVM à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 15.455, expedido em 13 de janeiro de 2017, por seus representantes legais infra-assinados, vem pela presente, deliberar, a constituição do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e suas alterações posteriores, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, juntando para tanto:

(i) o Regulamento do Fundo ("Anexo I"), ora devidamente aprovado, devendo ser registrado perante o Cartório de Títulos e Documentos junto como esse Termo de Constituição do Fundo.

Ficará como condição precedente, a obtenção do CNPJ perante a Receita Federal do Brasil.

Sendo assim, assina o presente Termo de Constituição em 1 (uma) via de igual teor.

Rio de Janeiro, 11 de julho de 2018.

BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO



## REGULAMENTO DO BRASIL PLURAL III - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

### CAPÍTULO I - DO FUNDO

**1.1. O BRASIL PLURAL III - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472, conforme alterada, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, é constituído sob a forma de condomínio fechado, classificado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais como **“híbrido de gestão ativa”**, por se destinar tanto à renda como ao desenvolvimento para renda, cujo objetivo está descrito no Item 3.1, abaixo.

### CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES

**2.1.** Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com maiúscula no corpo deste Regulamento:

<u>“Administrador”</u> :	<b>BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO</b> , com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 45.246.410/0001-55, instituição autorizada pela CVM, por meio do Ato Declaratório CVM nº 15.455, expedido em 13 de janeiro de 2017, a prestar os serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários;
<u>“Assembleia Geral de Cotistas”</u> :	É a assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo VIII deste Regulamento;
<u>“Ativos”</u> :	São os Ativos Alvo e os Ativos de Renda Fixa, quando referidos em conjunto;
<u>“Ativos Alvo”</u> :	São os Imóveis ou Direitos Reais a serem adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 472, em especial Imóveis ou Direitos Reais geradores de renda;
<u>“Ativos de Renda Fixa”</u> :	São os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, quais sejam, aqueles ativos de renda fixa permitidos a fundos de investimento imobiliários nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 472; todos admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de



	registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central ou pela CVM;
<u>“Auditor Independente”</u> :	O auditor independente contratado pelo Fundo;
<u>“B3”</u>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;
<u>“Banco Central”</u> :	Banco Central do Brasil;
<u>“Banco Escriturador”</u> :	O agente escriturador das Cotas, contratado pelo Fundo;
<u>“Boletim de Subscrição”</u> :	O <i>“Boletim de Subscrição de Cotas do Fundo”</i> , o qual deverá ser assinado pelo Cotista no ato de subscrição de Cotas, e no qual o Cotista irá assumir o compromisso de integralizar as Cotas subscritas, na forma prevista no referido documento e com as sanções ali previstas no caso de inadimplemento do Cotista;
<u>“Carteira”</u> :	A carteira de investimento do Fundo, que será composta pelos Ativos, nos termos deste Regulamento;
<u>“Compromisso de Investimento”</u> :	O <i>“Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Subscrição e Integralização de Cotas”</i> , assinado por cada Cotista no ato de subscrição de suas Cotas, o qual regulará os termos e condições para a integralização das Cotas a prazo pelo Cotista, sendo sua formalização dispensada no caso de integralização à vista;
<u>“Consultor Imobiliário”</u> :	O consultor imobiliário, que poderá ser contratado pelo Fundo, por intermédio do Administrador por meio da celebração de Contrato de Consultoria Imobiliária;
<u>“Contrato de Consultoria Imobiliária”</u> :	O <i>“Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária”</i> , que poderá ser celebrado entre o Fundo, por intermédio do Administrador, e o Consultor Imobiliário, para regular os termos e condições da contratação do último, se houver;
<u>“Contrato de Escrituração”</u> :	O <i>“Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração”</i> celebrado entre o Fundo, por intermédio do Administrador, e o Banco Escriturador, o qual regula os termos e condições para a contratação do Banco Escriturador, se houver;



“ <u>Cotas</u> ”:	Frações ideais do Patrimônio Líquido;
“ <u>Cotistas</u> ”:	Investidores profissionais, nos termos do Artigo 9-A da Instrução CVM 539, que vierem a adquirir as Cotas;
“ <u>CVM</u> ”:	Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Qualquer dia exceto Sábado, Domingo ou feriado nacional. Para fins de prorrogação de prazos, também serão consideradas prorrogadas as obrigações que coincidirem com datas nas quais (i) bancos comerciais sejam obrigados ou autorizados por lei aplicável a fechar; ou (ii) seja feriado na cidade de Nova Iorque, Estados Unidos. Ficam ressalvados os casos de obrigações pecuniárias cujos pagamentos devam ser realizados através da CETIP, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado nacional, sábado ou domingo;
“ <u>Direitos Reais</u> ”:	Quaisquer direitos reais, previstos na legislação brasileira atual ou que venham a ser criados por lei, relacionados a bens imóveis;
“ <u>Encargos do Fundo</u> ”:	São os custos e despesas descritas no Item 10.1 deste Regulamento, de responsabilidade do Fundo e que serão debitados, pelo Administrador, do Patrimônio Líquido;
“ <u>Fundo</u> ”:	Este <b>BRASIL PLURAL III - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b> ;
“ <u>IGPM</u> ”:	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas – FGV e divulgado no final de cada mês de referência;
“ <u>Imóveis</u> ”:	São os terrenos, imóveis prontos ou em fase de construção, unidades autônomas, com destinação comercial ou residencial, que poderão ser adquiridos pelo Fundo;
“ <u>Instrução CVM 472</u> ”:	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM 476</u> ”:	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;



“ <u>Instrução CVM 539</u> ”:	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM 555</u> ”:	Instrução da CVM Nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM 578</u> ”:	Instrução da CVM Nº 578, de 30 de agosto de 2016, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 8.245/91</u> ”:	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 8.668/93</u> ”:	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 9.779/99</u> ”:	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 12.024/09</u> ”:	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada;
“ <u>Patrimônio Líquido</u> ”:	O patrimônio líquido do Fundo calculado para fins contábeis de acordo com o Item 14.1, abaixo;
“ <u>Política de Investimento</u> ”:	A política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos dos Itens 3.2 e seguintes deste Regulamento;
“ <u>Primeira Emissão</u> ”:	A primeira emissão de Cotas, no montante total de até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), divididos em 300.000.000 (trezentos milhões) de Cotas, em série única, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma;
“ <u>Regulamento</u> ”:	O presente regulamento que disciplina o funcionamento do Fundo; e
“ <u>Taxa de Administração</u> ”:	Pelos serviços de administração e gestão do Fundo, será cobrada do Fundo, a Taxa de Administração, calculada de acordo o Item 9.1 deste Regulamento e devida ao Administrador.



### **CAPÍTULO III – DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

**3.1.** O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio de (i) investimentos em Ativos Alvo; (ii) exploração comercial dos Ativos Alvo, por meio de locação; e (iii) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

**3.2.** Os recursos que não forem aplicados pelo Fundo na aquisição dos Ativos Alvo serão aplicados pelo Administrador nos Ativos de Renda Fixa. A Política de Investimento a ser adotada pelo Administrador consistirá na aplicação preponderante dos recursos do Fundo nos Ativos Alvo, e sua exploração comercial por meio de locação, observado o disposto abaixo.

3.2.1. A locação dos Imóveis será regida pela Lei nº 8.245/91, de forma que será permitida a locação de Imóveis nos termos do artigo 54-A da Lei nº 8.245/91, o que poderá envolver a aquisição do Imóvel ou do Direito Real sobre o Imóvel para construção e/ou reforma, conforme o caso, e posterior locação, ou apenas a aquisição do Imóvel ou do Direito Real sobre o Imóvel para posterior locação.

3.2.2. Tendo em vista que o Fundo é destinado exclusivamente a Investidores Profissionais, os Imóveis não serão objeto de laudo de avaliação, de acordo com o Artigo 55, inciso IV da Instrução CVM 472, para a integralização de Cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia Geral de Cotistas quanto ao valor atribuído ao Imóvel ou Direito Real.

3.2.3. A aquisição dos Ativos Alvo será realizada pelo Fundo, por intermédio do Administrador, observadas as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no presente Regulamento.

3.2.4. Considerando a possibilidade do Fundo de aplicar em Ativos de Renda Fixa, na forma do Item 3.2 deste Regulamento, caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em valores mobiliários, o Administrador, por conta e ordem do Fundo, poderá prestar os serviços de custódia de tais ativos ou firmar contrato de custódia, por meio do qual contratará, por conta e ordem do Fundo, o serviço de custódia de instituição financeira devidamente autorizada pela CVM.

3.2.5. O objetivo do Fundo e sua Política de Investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.



**3.3.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

**3.4.** É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja de , no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

**3.5.** O Fundo poderá investir em Ativos Alvo localizados por todo o território brasileiro, sem qualquer critério de concentração em uma ou outra região.

#### **CAPÍTULO IV – DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**

**4.1.** As atividades de administração e gestão do Fundo serão exercidas pelo Administrador, conforme acima qualificado.

4.1.1. As atividades de consultoria imobiliária do Fundo, consistente na administração e controle da exploração dos Imóveis e Direitos Reais, poderão ser exercidas por Consultor Imobiliário independente, a ser contratado pelo Administrador ou exercido pelo próprio Administrador, no caso de possuir pessoas capacitadas para tanto.

4.1.2. As atividades de controladoria serão exercidas diretamente pelo próprio Administrador ou por terceiros contratados pelo administrador.

4.1.3. As atividades de auditoria independente do Fundo serão exercidas pelo Auditor Independente.

4.1.4. As atividades de escrituração das Cotas serão exercidas pelo Escriturador a ser contratado pelo Administrador.

**4.2.** A administração do Fundo compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do Fundo, que podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do Fundo.

4.2.1. Observadas as demais disposições deste Regulamento, compete ao Administrador:

I. Realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo;

II. Exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções;



- III. Abrir e movimentar contas bancárias;
- IV. Adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo;
- V. Transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM 472, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e
- VI. Representar o Fundo em juízo e fora dele;

**4.3.** O Administrador será substituído nas hipóteses de renúncia, destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou descredenciamento pela CVM.

4.3.1. Na hipótese de renúncia, ficará o Administrador obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto ou deliberar 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 competente, nas matrículas referentes aos Ativos Alvo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses Ativos Alvo, devidamente aprovada pela CVM e registrada no cartório de títulos e documentos competente.

4.3.1.1. 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 Geral de Cotistas de que trata o Item 4.3.1, acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia do Administrador.

4.3.2. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por decisão da CVM, ficará o Administrador obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 10 (dez) dias contados da ciência da decisão de descredenciamento do Administrador, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

4.3.3. Após a averbação referida no Item 4.3.1, inciso “ii”, acima, os Cotistas eximirão o Administrador de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

4.3.4. No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração, nos termos da regulamentação aplicável.



4.3.5. Nos demais casos de substituição do Administrador, observar-se-ão as disposições dos artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472.

**4.4.** Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no presente Regulamento, o Administrador está obrigado a:

- I. Selecionar os Ativos Alvo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;
- II. Adquirir, por conta e ordem do Fundo, os Ativos Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento e com deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, quando aplicável, bem como aliená-los, conforme o caso;
- III. Adquirir, por conta e ordem do Fundo, quando aplicável, os Ativos de Renda Fixa que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, bem como aliená-los ou resgatá-los, conforme o caso;
- IV. Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis competente, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis e Direitos Reais integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
  - a) não integram o ativo do Administrador;
  - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação 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; e
  - f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- V. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, de acordo com a legislação aplicável:
  - a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
  - b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;



- c) a documentação relativa aos Ativos Alvo e às operações do Fundo;
  - d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
  - e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472.
- VI. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- VII. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- VIII. Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- IX. Manter, sob sua custódia, ou custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, Ativos adquiridos com recursos do Fundo;
- X. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso IV, acima, até o término do procedimento;
- XI. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos na Instrução CVM 472 e no Capítulo XII deste Regulamento;
- XII. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- XIII. Observar as disposições constantes deste Regulamento, e caso aplicável do Compromisso de Investimento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- XIV. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Alvos sob sua responsabilidade, caso aplicável.
- 4.4.1. O Administrador, diretamente ou por representantes legalmente constituídos para tal fim, poderá comparecer às assembleias dos Ativos detidos pelo Fundo e votar, hipótese em que divulgará, nas demonstrações financeiras anuais, o teor e a justificativa dos votos, nos termos da regulamentação aplicável.



**4.5.** O Administrador, consoante o disposto na Instrução CVM 472, poderá contratar um Consultor Imobiliário para a prestação dos seguintes serviços:

I. Assessoramento ao Administrador em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo Fundo, análise de propostas de investimentos encaminhadas ao Administrador, bem como análise de oportunidades de alienação ou locação de Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento e na regulamentação aplicável;

II. Planejamento e orientação ao Administrador na negociação para aquisições de novos Ativos Alvo, que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, observadas as deliberações tomadas em Assembleia Geral de Cotistas, bem como as disposições e restrições contidas neste Regulamento e na regulamentação aplicável; e

III. Recomendação de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade.

4.5.1. O Consultor Imobiliário, caso venha a ser contratado, receberá pelos serviços prestados ao Fundo uma remuneração máxima, a ser definida no Contrato de Consultoria Imobiliária, a qual será devida a partir da data de sua efetiva contratação e debitada do Fundo à título de Encargo do Fundo.

4.5.2. O Consultor Imobiliário será substituído em caso de renúncia de suas funções ou por destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com os quóruns previstos no Capítulo VIII deste Regulamento. Na hipótese de renúncia do Consultor Imobiliário, o Administrador poderá contratar um novo Consultor Imobiliário em até 30 (trinta) dias contados da referida renúncia.

**4.6.** O Administrador, consoante o disposto no artigo 29, inciso III, da Instrução CVM 472, prestará diretamente o serviço de escrituração de Cotas (ou contratará o Banco Escriturador para prestar o referido serviço).

4.6.1. O Banco Escriturador receberá pelos serviços prestados ao Fundo uma remuneração máxima, a ser definida no Contrato de Escrituração, a qual será devida a partir da data de sua efetiva contratação e será arcada pelo Administrador.

## **CAPÍTULO V – FATORES DE RISCO**

**5.1.** Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme



descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

**5.2. Riscos relacionados à liquidez.** A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa de valores ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de pouca liquidez e de longo prazo.

**5.3. Riscos relativos à rentabilidade do investimento.** O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Administrador e/ou demais prestadores de serviço do Fundo, caso aplicável. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes das locações dos Imóveis.

Os Cotistas farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários dos Imóveis, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa e/ou dos Imóveis.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvo e, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

**5.4. Risco relativo à concentração e pulverização.** Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão de Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que as deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários, em descumprimento do artigo 24 da Instrução CVM 472; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.



**5.5. Risco de diluição.** Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, caso decidam por não exercer seu direito de preferência para a aquisição de novas Cotas.

**5.6. Inexistência de garantia de eliminação de riscos.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

**5.7. Risco de desapropriação.** Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Alvos, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Alvos que compõem ou que venham a compor a Carteira. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade dos Ativos Alvos, podendo impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para a indenização dos danos sofridos pelo Fundo.

**5.8. Risco de sinistro.** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Alvos, os recursos obtidos pela cobertura do seguro eventualmente contratado dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora, nos termos da apólice a ser celebrada, bem como as indenizações que eventualmente serão pagas pela companhia seguradora poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido pelo Fundo, observadas as condições gerais da apólice. Na hipótese de os valores eventualmente pagos pela companhia seguradora virem a ser insuficientes para reparar o dano sofrido pelo Fundo, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

**5.9. Risco de despesas extraordinárias.** O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação dos Imóveis.

**5.10. Risco das contingências ambientais.** Por se tratar de investimento em Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo. O pagamento de tais responsabilidades pecuniárias pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas.



**5.11. Risco de concentração da Carteira.** O Fundo destinará preponderantemente os recursos captados para a aquisição dos Ativos Alvos, e o saldo restante se destinará à aquisição dos Ativos de Renda Fixa, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Regulamento.

Assim sendo, não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar os Ativos Alvos que o Fundo deverá adquirir o que gera uma concentração da Carteira, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da Carteira preponderante nos Ativos Alvos, bem como nos Ativos de Renda Fixa.

**5.12. Riscos tributários.** A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) de suas cotas.

Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, caso o fundo de investimento imobiliário venha a ter, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas, cada cotista não seja titular de cotas que lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo de investimento imobiliário, e, ainda, tenha suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, conforme alterada, os rendimentos distribuídos pelo fundo de investimento imobiliário às pessoas físicas ficarão isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas.

Dessa forma, o Fundo apenas terá referido benefício fiscal caso sejam atendidas as seguintes condições: (i) possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) tenha suas Cotas admitidas a negociação no mercado de bolsa de valores ou de balcão organizado; e desde que (iii) o Cotista, pessoa física, não seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 12.024/09.

Em razão das características relativas à Primeira Emissão na qual não será atingido o mínimo de 50 (cinquenta) investidores, os Cotistas não terão as prerrogativas de isenção de imposto de renda acima referido.



Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

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

**5.13. Riscos do prazo.** Considerando que a aquisição das Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado pelo Cotista ou falta de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

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

**5.15. Riscos de crédito.** Os Cotistas terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação dos Imóveis. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados.

**5.16. Risco de vacância dos Imóveis.** Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a locação dos Imóveis, ainda que o Consultor Imobiliário, caso contratado, seja ativo e probo na condução da gestão das locações e exploração dos Imóveis, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância do qualquer dos Imóveis, pelo período que perdurar a vacância.

**5.17. Risco relacionado à oferta via Instrução CVM 476.** Tendo em vista que as Cotas da Primeira Emissão serão ofertadas nos termos da Instrução CVM 476, tal oferta estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, estando os Cotistas que subscreverem Cotas no âmbito de tal oferta expostos aos riscos inerentes a tal dispensa de análise da CVM.

**5.18. Risco de revisão judicial dos contratos de locação.** Conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245/91, nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos. Em consequência, ainda que não seja



do interesse do Fundo renovar os contratos de locação existentes, os locatários (lojistas) poderão pleitear a renovação compulsória destes instrumentos. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre Fundo e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional e, conseqüentemente, impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

**5.19. Risco de desvalorização dos Imóveis.** Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação nos Imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os mesmos. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto negativo direto sobre o valor dos Imóveis locados e, por conseqüência, sobre a rentabilidade das Cotas.

**5.20. Risco de alteração da legislação aplicável à locação.** As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis dos Imóveis. Dessa forma, caso a Lei nº 8.245/91 seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente.

**5.21. Risco de construção.** Tendo em vista que o Fundo pode adquirir Ativos Alvos em fase de construção, há o risco de que o tempo necessário para o desenvolvimento de um projeto imobiliário se estenda por problemas na construção, em razão de dificuldades na obtenção de alvarás e licenças emitidas por órgãos públicos ou até mesmo por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos. Atrasos na entrega das obras podem afetar o prazo estimado para início do recebimento dos valores locativos e, conseqüente, a rentabilidade do Fundo.

Ainda, há o risco de aumento de custos de obras devido ao surgimento de eventos inesperados ou por aumento dos custos de matérias primas ou mão de obra além de não existir garantia que as construtoras cumprirão todas as obrigações definidas nos contratos de construção assinados, o que pode impactar na geração de receita do projeto e conseqüentemente, na rentabilidade do Fundo.

**5.22. Não realização de investimento pelo Fundo.** A Política de Investimentos descrita neste Regulamento estabelece que o Fundo foi constituído para obter rendimentos de longo prazo, principalmente por meio de investimento nos Ativos Alvos e nos Ativos de Renda Fixa. Não há garantias de que haverá oportunidades de investimento suficientes para possibilitar ao Fundo investir todos os seus recursos em ativos que satisfaçam os seus objetivos, nem de que tais oportunidades de investimento levarão à realização dos investimentos pelo Fundo. A identificação de oportunidades de



negócios atrativas é difícil e envolve um grande grau de incerteza. O Fundo competirá pela aquisição de investimentos com muitos outros investidores, alguns dos quais dispondão de mais recursos do que o Fundo. Tais concorrentes podem incluir outros fundos de investimentos, bem como pessoas físicas, instituições financeiras e outros investidores institucionais. Além disso, a disponibilidade de oportunidades de investimento normalmente estará sujeita às condições de mercado, bem como, em alguns casos, ao clima político e regulatório vigente. Não se pode garantir que todos os Cotistas cumprirão suas obrigações de subscrever e integralizar as Cotas de acordo com cada um de seus respectivos Boletim de Subscrição. Se um Cotista deixar de efetuar tais pagamentos quando devidos, e os pagamentos feitos pelos Cotistas não inadimplentes forem insuficientes para cobrir os pagamentos não efetuados, o Fundo poderá não conseguir realizar o investimento para o qual tais pagamentos foram convocados.

**5.23. Outros riscos exógenos ao controle do Administrador.** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros em geral, mudanças impostas aos Ativos integrantes da Carteira, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre a rentabilidade do Fundo e o valor de suas Cotas.

**5.24. Responsabilidade ilimitada dos Cotistas.** Cada subscritor de Cotas possui responsabilidade ilimitada pelas dívidas e obrigações do Fundo. Como resultado, os Cotistas podem se tornar diretamente responsáveis por dívidas ou obrigações do Fundo, o que pode ter um efeito adverso superior ao capital investido pelos Cotistas.

## CAPÍTULO VI – DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO

**6.1.** O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

**6.2.** O Administrador poderá efetuar amortizações de Cotas a qualquer momento, durante o prazo de duração do Fundo, ao seu exclusivo critério e de acordo com as condições previstas neste Regulamento, na medida em que o valor dos ganhos e rendimentos do Fundo provenientes de seus investimentos em e/ou desinvestimento nos Ativos sejam suficientes para pagar o montante de todas as exigibilidades e reservas do Fundo.

6.2.1. As Cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de seu recebimento pelo Fundo.

6.2.2. Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos deste Regulamento.



6.2.3. Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas cair em dia que seja feriado nacional, tal pagamento será efetuado no primeiro Dia Útil seguinte, pelo valor da Cota em vigor no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento.

6.2.4. Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de Cotas os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no último Dia Útil do mês em que ocorrer a apuração da respectiva parcela de amortização.

**6.3.** No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos Ativos, podendo tais Ativos ser objeto de dação em pagamento, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

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

6.3.2. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo indicadas no item 6.3.1, acima análise quanto a terem os valores de eventuais sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

6.3.3. Após a partilha dos Ativos de que trata o item 6.3, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador.

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

6.3.5. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no Item 6.3, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.



6.3.6. O Administrador e qualquer dos prestadores de serviço do Fundo, em nenhuma hipótese, após a partilha de Ativos, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador e/ou dos prestadores de serviço do Fundo, conforme aplicável.

6.3.7. Após a partilha dos Ativos de que trata o item 6.3, acima, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- I. No prazo de 15 (quinze) dias:
  - a. O termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e
  - b. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro do Fundo no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.
- II. No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

6.3.8. Em qualquer hipótese, a liquidação de Ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

## **CAPÍTULO VII – DAS COTAS**

### Características das Cotas e Direitos Patrimoniais

**7.1.** As Cotas correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais, de uma única classe e mantidas pelo Administrador em conta de depósito em nome de seu titular.

7.1.1. O preço de integralização das Cotas a ser pago por um Cotista por cada Cota de cada emissão será igual ao preço de emissão, e, portanto, todas as Cotas de uma mesma emissão deverão ter o mesmo preço de emissão.

**7.2.** Todas as Cotas farão jus a pagamentos de amortização em igualdade de condições.

### Valor das Cotas



**7.3.** As Cotas terão seu valor calculado diariamente e tal valor corresponderá à divisão do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas emitidas e em circulação apurados na data do cálculo.

Subscrição e Integralização das Cotas

**7.4.** No ato de subscrição das Cotas, cada Cotista deverá:

- I. Assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pela sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários responsável pela oferta;
- II. Assinar a “Declaração de Condição de Investidor Profissional” constante do Anexo I9-A da Instrução CVM 539, observadas as disposições da Instrução CVM 476, conforme o caso;
- III. Caso a integralização de Cotas se dê a prazo, se comprometer, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as suas Cotas subscritas, nos termos do Compromisso de Investimento, o qual, uma vez assinado, passará a fazer parte integrante deste Regulamento;
- IV. Receber exemplar atualizado deste Regulamento;
- V. Declarar, por meio da assinatura do termo de adesão a ser disponibilizado pelo Administrador, que está ciente, dentre outras coisas, (a) das disposições contidas neste Regulamento e no Compromisso de Investimento, conforme o caso, (b) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo descritos neste Regulamento, (c) de que a oferta não foi registrada perante a CVM, conforme o caso e (d) de que as Cotas estão sujeitas às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável, conforme o caso; e
- VI. Ao assinar o termo de adesão, indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo Administrador, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo telefone, endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail), sendo que caberá exclusivamente ao Cotista informar ao Administrador, a alteração de seus dados cadastrais.

**7.5.** Na medida em que o Administrador (i) identifique Ativos nos quais investir, ou (ii) identifique necessidade de recebimento de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e/ou Encargos do Fundo, bem como quaisquer outras obrigações e/ou passivo, incluindo no tocante a qualquer indenização em potencial que o Fundo ou o Administrador venham a ser obrigados a pagar, se houver Cotas subscritas e não integralizadas, o Administrador deverá realizar Chamada de Capital,



solicitando a todos os Cotistas a integralização total ou parcial das Cotas que tenha sido subscritas por cada um dos Cotistas, nos termos do Compromisso de Investimento celebrado com o Fundo, observado que os valores chamados não poderão exceder o capital comprometido.

7.5.1. A comunicação relativa à Chamada de Capital deverá especificar (i) a conta bancária do Fundo para a qual o Cotista deverá integralizar as suas Cotas; (ii) o valor a ser integralizado; (iii) para qual finalidade a integralização é necessária (a) seja em relação a um investimento em Ativos, (b) seja para pagar despesas e/ou Encargos do Fundo, (c) seja para quitar obrigações relacionados aos Ativos Alvo, ou (d) seja para suprir um déficit em relação a um investimento que resulte da inadimplência de um Cotista; (iv) caso a integralização seja destinada à realização de um investimento, uma breve descrição do investimento proposto, incluindo a indicação dos ativos a serem adquiridos pelo Fundo (desde que tal revelação não seja adversa para o Fundo ou faça com que o Fundo, o Administrador ou qualquer das afiliadas do Administrador, ou qualquer das companhias investidas descumpra contrato ou viole qualquer lei aplicável, caso em que o Administrador prontamente efetuará tal revelação após a data em que tal revelação deixar de ser prejudicial ao Fundo ou de outra forma deixar de sujeitar o Fundo, o Administrador ou qualquer das afiliadas do Administrador, ou qualquer das companhias investidas ao descumprimento de quaisquer acordos ou a violação da lei aplicável); e (v) a data e horário em que a integralização deverá ser realizada pelo Cotista, sendo que o prazo máximo para integralização será até o 5º (quinto) Dia Útil após a entrega ao Cotista da comunicação relativa à Chamada de Capital realizada pelo Administrador e o horário não poderá ser anterior ao meio-dia na Cidade de Nova Iorque, Estado de Nova Iorque, nos Estados Unidos.

7.5.2. O Administrador poderá, a seu exclusivo critério, reduzir a quantidade de ou cancelar qualquer Chamada de Capital mediante comunicação a cada Cotista. Caso o Administrador não entregue uma comunicação relativa à Chamada de Capital de acordo com o disposto neste Item 7.5 anteriormente à realização de um investimento pelo Fundo, em razão de tal investimento ser realizado com recursos oriundos de outros rendimentos recebidos pelo Fundo, o Administrador deverá, não obstante, enviar uma comunicação aos Cotistas que contenha informações que seriam prestadas a tais Cotistas nos termos do Item 7.5.1, acima caso tal Chamada de Capital houvesse sido realizada.

7.5.3. Ao receber uma Chamada de Capital, os Cotistas ficarão obrigados a integralizar suas Cotas conforme solicitado pelo Administrador e de acordo com e sujeitos ao disposto no respectivo Boletim de Subscrição e neste Regulamento e até o valor de seu capital comprometido.

**7.6.** A integralização das Cotas no âmbito de qualquer emissão de Cotas deverá ser realizada: (i) em moeda corrente nacional, (ii) por meio crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade do Fundo, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos



autorizado pelo Banco Central, de acordo com as Chamadas de Capital, a não ser que de outra forma determinado pelo Administrador ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas que aprove uma eventual emissão de Cotas.

7.6.1. A integralização de Cotas não deverá ser realizada pela CETIP, exceto na hipótese de determinação do Administrador ou de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas nesse sentido, hipótese em que a CETIP pode vir a solicitar alterações no presente Regulamento.

7.7. Sem prejuízo do disposto no Item 7.6, acima, o Fundo admitirá, desde que aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, a utilização de ativos para a integralização de suas Cotas, observada avaliação pelo Administrador do correspondente valor de mercado dos referidos Ativos utilizados ou a serem utilizados para referida integralização e sem prejuízo da manifestação da Assembleia Geral de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito a ser integralizado, exceto quando se tratar de primeira oferta pública de distribuição de cotas do Fundo.

7.8. Mediante a integralização de qualquer Cota, o Administrador deverá emitir ao Cotista o respectivo recibo.

7.9. Observado o disposto nos respectivos Boletins de Subscrição e nos Compromissos de Investimento, conforme o caso, os procedimentos previstos nos Itens acima serão repetidos para cada Chamada de Capital, até que 100% (cem por cento) das Cotas subscritas pelos Cotistas tenham sido integralizadas pelos Cotistas.

7.9.1. Na hipótese de algum Cotista ficar inadimplente em relação a uma Chamada de Capital, o Administrador poderá realizar uma Chamada de Capital adicional para os Cotistas não inadimplentes.

7.9.2. Ao subscreverem Cotas e assinarem os respectivos Boletins de Subscrição e Compromissos de Investimento, conforme o caso, cada um dos Cotistas comprometer-se-ão a cumprir o disposto neste Regulamento, no respectivo Boletim de Subscrição e serão responsáveis por quaisquer perdas e danos que venham a causar ao Fundo e/ou ao Administrador e/ou a qualquer outro Cotista na hipótese de descumprimento de suas obrigações previstas neste Regulamento neste Regulamento, no respectivo Boletim de Subscrição e Compromisso de Investimento, excetuadas as perdas de valor ou a diminuição do preço dos Ativos que compõem a Carteira ou a serem adquiridos pelo Fundo.

7.9.3. Os Cotistas que não realizarem a integralização das Cotas na forma e prazos previstos no Boletim de Subscrição e/ou Compromisso de Investimento, conforme aplicável, ficarão de pleno direito constituídos em mora, conforme previsto no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento, conforme aplicável.

#### Propriedade das Cotas



**7.10.** A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro ou fracionário de Cotas pertencentes aos Cotistas.

**7.11.** Não há restrições quanto a limite de propriedade de Cotas por um único Cotista, observado o disposto no 7.11.1, abaixo.

7.11.1. O percentual máximo do total das Cotas que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento), sob pena de o Fundo passar a sofrer tributação aplicável às pessoas jurídicas.

#### Direitos de Voto

**7.12.** Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas, correspondendo cada Cota a um voto, observado o disposto no item 8.7, abaixo.

**7.13.** Os Cotistas:

- I. Não poderão exercer qualquer direito real sobre os Ativos Alvos integrantes do patrimônio do Fundo; e
- II. Não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Alvos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

#### Taxa de Ingresso e Taxa de Saída

**7.14.** O Fundo não cobrará taxa de ingresso, quando da subscrição e integralização de Cotas, ou taxa de saída, quando do pagamento de amortização de Cotas aos Cotistas.

#### Resgate das Cotas

**7.15.** Não haverá resgate de Cotas.

#### Distribuição das Cotas

**7.16.** O Administrador realizará a Primeira Emissão no montante total de até R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), divididos em 300.000.000 (trezentos milhões) de Cotas, em série única, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, sendo certo que as Cotas não subscritas poderão ser canceladas pelo Administrador.



7.16.1. As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476.

7.16.2. A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas.

7.16.3. Caso a Assembleia Geral de Cotistas autorize a oferta com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

7.16.4. O prazo máximo para a distribuição da totalidade das Cotas de cada emissão é de 6 (seis) meses, sendo certo que o Administrador em conjunto com o coordenador líder, poderão solicitar prorrogação do prazo de distribuição à CVM, quando aplicável, nos termos da regulamentação aplicável.

**7.17.** Ressalvadas as emissões já previamente aprovadas quando de sua constituição, o Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

7.17.1. Na hipótese prevista no item 7.17 acima, fica estabelecido que: (i) os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações perante o Fundo terão direito de preferência para subscrever e integralizar novas Cotas na proporção da respectiva participação no Patrimônio Líquido, devendo o exercício do referido direito ocorrer em prazo não inferior a 5 (cinco) dias, contados da data de concessão do registro de distribuição das novas cotas pela CVM ou da data do envio do comunicado de início, conforme o caso; e (ii) as Cotas objeto das futuras Emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

## **CAPÍTULO VIII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**8.1.** Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- I. As demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- II. Alteração deste Regulamento;
- III. Destituição ou substituição do Administrador e do Consultor Imobiliário, caso aplicável;



- IV. Eleição de substituto do Administrador;
- V. Emissão de novas Cotas;
- VI. Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VII. Dissolução e liquidação do Fundo, exceto pelas hipóteses prevista e disciplinada neste Regulamento;
- VIII. Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- IX. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, se houver;
- X. Alteração da Taxa de Administração;
- XI. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472;
- XIII. Estabelecimento de prazo de duração para o Fundo; e
- XIV. Definição sobre eventual necessidade de aportes adicionais no Fundo no caso de cobertura parcial de apólices de seguro.

8.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no Inciso I do Item 8.1, acima, deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social do Fundo.

8.1.2. A Assembleia Geral de Cotistas convocada para deliberar sobre as matérias previstas no Inciso I do Item 8.1, acima, somente pode ser realizada no prazo de 30 (trinta) dias contados da disponibilização aos Cotistas das demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício social encerrado, podendo a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecer a totalidade dos Cotistas dispensar a observância do prazo estabelecido neste artigo, desde que o faça por unanimidade.

**8.2.** Este Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta formal aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a expressas exigências da CVM, em consequência de alteração de normas legais ou regulamentares.



8.2.1. As alterações referidas no caput devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

**8.3.** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas será realizada, mediante envio, pelo Administrador, de correspondência escrita a cada um dos Cotistas, com antecedência mínima de, no mínimo, (i) 30 (trinta) dias no caso de assembleia geral ordinária e (ii) 15 (quinze) dias no caso de assembleia geral extraordinária, nos termos da regulamentação aplicável.

8.3.1. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

8.3.2. Independentemente das formalidades previstas neste Item, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

**8.4.** No caso de assembleia geral ordinária de Cotistas, os titulares de no mínimo 3% (três por cento) das Cotas emitidas, ou o representante dos Cotistas, caso aplicável, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia.

8.4.1. O pedido que trata o Item 8.4, acima, 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 referida Assembleia Geral de Cotistas.

8.4.2. O percentual que se refere o Item 8.4, acima, deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

**8.5.** A Assembleia Geral de Cotistas será convocada pelo Administrador ou diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.

8.5.1. O Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto pelos Cotistas, na página por ele mantida na rede mundial de computadores, na data da realização da convocação até a data da efetiva realização da Assembleia Geral de Cotistas.

**8.6.** A segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação ou com mínimo 5 (cinco) dias de antecedência.



**8.7.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação e sem necessidade de reunião dos Cotistas, mediante processo de consulta formal, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 15 (quinze) dias, devendo constar da consulta formal todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

8.7.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista ao Administrador, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

8.7.2. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar o Administrador na forma prevista no Item 7.4, inciso VI, acima.

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

8.8.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Item 8.7, acima, e a legislação e normativos vigentes.

8.8.2. O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

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

**8.9.** A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

**8.10.** As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta formal, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quórum" qualificado previstas no Item 8.10.1, abaixo.

8.10.1. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas referentes às matérias indicadas nos incisos II, III, IV, VI, VII e IX do Item 8.1, acima serão aprovadas por Cotistas que representem, no mínimo, a maioria das Cotas emitidas e em circulação, em primeira ou segunda convocação e que representem (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.



**8.11.** É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do Item 8.8.2, acima.

8.11.1. O Administrador, após receber a solicitação de que trata o Item 8.11, acima, pode:

I. Entregar a lista de nomes e endereços dos demais Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) Dias Úteis da solicitação; ou

II. Mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

8.11.2. O Cotista que utilizar a faculdade prevista no Item 8.11, acima, deverá informar o Administrador do teor de sua proposta.

8.11.3. O Administrador pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o Item 8.11, acima, os custos de emissão de referida lista, caso existam.

8.11.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Cotistas, nos termos do inciso II do Item 8.11.2, acima, serão arcados pelo Administrador.

**8.12.** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador; (c) empresas ligadas ao Administrador, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

8.12.1. Não se aplica o disposto no Item 8.12, acima quando: (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c) e (d); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

**8.13.** A Assembleias Gerais de Cotistas pode, a qualquer momento, eleger um representante dos Cotistas, pessoa física e/ou pessoa jurídica, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, desde que o respectivo representante dos Cotistas: (i) seja Cotista, (ii) não exerça cargo ou função no Administrador, em seu controlador, em sociedades por ele, direta ou indiretamente, controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum; ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza, (iii) não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora dos Ativos Alvos, conforme o caso, ou preste-lhe assessoria de qualquer



natureza, (iv) não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário (v) não esteja em conflito de interesses com o Fundo; e (vi) não esteja 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 eleito informar ao administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

8.13.1. O(s) representante(s) dos Cotistas não farão jus, sob qualquer hipótese, ao recebimento de remuneração do Fundo, do Administrador ou do Consultor Imobiliário, caso aplicável, no exercício de tal função. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

8.13.2. Os representantes dos Cotistas, terão mandato de no mínimo 1 (um) ano, sendo eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação de demonstrações financeiras do Fundo, sendo permitida a reeleição.

8.13.3. A eleição dos representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo: (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo venha a ter mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo venha a ter até 100 (cem) Cotistas.

## **CAPÍTULO IX – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

**9.1.** Pelas atividades descritas nos itens 4.1 e 4.2, acima, o Administrador fará jus à Taxa de Administração.

**9.2.** A Taxa de Administração devida ao Administrador equivale a 1,5% (um vírgula cinco por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo que referido valor será atualizado anualmente pela variação positiva acumulada do IGPM ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo. A Taxa de Administração será: (a) devida a partir da data da primeira integralização de Cotas e deixará de ser devida na data em que a liquidação do Fundo estiver concluída. A Taxa de Administração referente a qualquer período inferior a um mês em que o Administrador preste serviços ao Fundo, na qualidade de administrador, deverá ser calculada *pro rata* com base no número total de dias de tal período comparado ao número de dias em que o Administrador tenha prestado serviços ao Fundo no mesmo período.

**9.3.** O Administrador não fará jus a qualquer taxa de performance.

9.3.1. Todos os valores previstos neste Capítulo IX, serão acrescidos dos tributos incidentes sobre os valores efetivamente devidos, quando aplicáveis, tais como: Imposto Sobre Serviços



(ISS), Contribuição para o Programa de Integração Social (PIS), Contribuição para o financiamento da Seguridade Social (COFINS), Contribuição Social sobre o Lucro (CSLL), Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) e outros que porventura venham a incidir.

**9.4.** Sem prejuízo do quanto previsto nos itens acima, qualquer alteração no escopo de trabalho dos prestadores de serviço contratados pelo Fundo e não previstas nos respectivos contratos de prestação de serviços poderá ensejar em revisão da referida remuneração, devendo ser aditado o referido contrato de prestação de serviço.

**9.5.** Outros prestadores de serviço poderão ser contratados pelo Administrador, sendo certo que a remuneração destes terceiros contratados, quando não estiverem autorizadas pela Instrução CVM 472 e expressamente previstas como Encargos do Fundo para serem deduzidas diretamente do patrimônio do Fundo, serão deduzidas da Taxa de Administração.

## **CAPÍTULO X – DOS ENCARGOS DO FUNDO**

**10.1.** Constituirão Encargos do Fundo, as seguintes despesas:

- I. Taxa de Administração;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- IV. Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do Auditor Independente;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo;
- VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. Honorários e despesas incorridos com a contratação do Consultor Imobiliário, dentre outros prestadores de serviço permitidos pela regulamentação aplicável;



- IX. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- X. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos Ativos Alvos integrantes do patrimônio do Fundo.
- XIV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FII seja cotista, se for o caso;
- XV. Despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVI. Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 desta Instrução.

**10.2.** Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

## **CAPÍTULO XI – DAS INFORMAÇÕES**

**11.1.** 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 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 472;
- III. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - a) as demonstrações financeiras;
  - b) o parecer do Auditor Independente; e
  - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 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 de Cotistas ordinária;  
e
- VI. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

**Art. 11.2.** 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 de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleias Gerais de Cotistas extraordinária;
- III. Fatos relevantes, definidos nos termos da Instrução CVM 472; e
- IV. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa Ativos, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM 472 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 Assembleias Gerais de Cotistas extraordinária; e
- VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V da Instrução CVM 472.

11.1.1. A divulgação de informações referidas nos Itens 11.1 e 11.2, acima, deve ser realizada na página mantida pelo Administrador na rede mundial de computadores, qual seja [●], em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

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



## CAPÍTULO XII – DOS CONFLITOS DE INTERESSE

**12.1.** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, o Administrador, e/ou o Consultor Imobiliário, conforme o caso, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

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

- I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração de Direitos Reais, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador ou do Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligadas;
- II. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração de Direitos Reais integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador ou o Consultor Imobiliário, conforme o caso, ou pessoas a eles ligadas;
- III. A aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador ou do Consultor Imobiliário, conforme o caso, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. A contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador e ao Consultor Imobiliário, conforme o caso, para prestação de serviços para o Fundo nos termos da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de Cotas; e
- V. A aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador e/ou do Consultor Imobiliário, ou de pessoas a eles ligadas, conforme o caso, ainda que para atender as necessidades de liquidez do Fundo, nos termos da Instrução CVM 472.

12.1.2. Consideram-se pessoas ligadas:

- I. A sociedade controladora ou sob controle do Administrador e do Consultor Imobiliário, de seus respectivos administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador e/ou do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador e/ou do Consultor Imobiliário, conforme o caso, 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.

12.1.3. As demais operações entre o Fundo e o empreendedor estão sujeitas à avaliação e responsabilidade do Administrador sempre que for possível a contratação em condições



equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o Fundo contrataria com terceiros.

**12.2.** Não configura situação de conflito: (i) a aquisição, pelo Fundo, de Ativos Alvos de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador e/ou ao Consultor Imobiliário, conforme o caso; (ii) a aquisição de Ativos de Renda Fixa emitidos e/ou administrados, conforme aplicável, pelo Administrador, respeitando-se os limites da legislação em vigor; e (iii) a contratação de instituição financeira pertencente ao mesmo grupo econômico do Administrador para realizar a distribuição das Cotas, desde que as comissões pagas estejam de acordo com os parâmetros de mercado.

**12.3.** A Assembleia Geral de Cotistas deverá analisar e aprovar toda e qualquer situação de potencial conflito de interesses, observado o quórum de deliberação estabelecido neste Regulamento.

### **CAPÍTULO XIII – DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS FINANCEIRAS**

**13.1.** O Fundo terá escrituração contábil destacada da de seu Administrador e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas semestralmente por auditor independente.

**13.2.** O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser auditadas por auditor independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

13.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos em que serão investidos os recursos do Fundo.

13.2.2. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.

### **CAPÍTULO XIV – DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO**

**14.1.** Entender-se-á por Patrimônio Líquido a soma dos Ativos, acrescido dos valores a receber, e reduzido das exigibilidades do Fundo.

**14.2.** As demonstrações contábeis do Fundo serão apuradas da seguinte forma:

I. Os investimentos nos Ativos Alvo serão contabilizados pelo valor nominal corrigido pela variação patrimonial ou valor de mercado conforme Laudo de Avaliação, elaborado



quando da aquisição do Imóvel e atualizado semestralmente, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor;

II. Os Ativos de Renda Fixa integrantes da Carteira, como títulos públicos, serão avaliados a preço de mercado, diminuído do desconto necessário para refletir qualquer restrição ou limitação de circulação ou liquidez; e

III. Os Ativos de Renda Fixa que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

**14.3.** Caso o Administrador identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da Carteira, este deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

14.3.1. As perdas previstas com ativos integrantes da Carteira devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas. Como exemplo de perda de ativos provisionados inclui a perda, de natureza permanente, nas participações societárias de natureza permanente.

## **CAPÍTULO XV – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**15.1.** A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o Inciso I do Item 8.1, acima, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

15.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas indicada no item 15.1, acima somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

15.1.2. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada reserva de contingência pelo Administrador, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do resultado auferido apurado segundo o regime de caixa, de acordo com o Item 15.1.4, abaixo.

15.1.3. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) do resultado auferido apurado segundo o regime de caixa com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma prevista abaixo.

15.1.4. O resultado auferido pelo Fundo no período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 15º (décimo quinto) dia útil de cada mês.



15.1.5. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 15.1.4, acima os titulares de Cotas no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador das Cotas.

#### **CAPÍTULO XVI – DAS VEDAÇÕES**

**16.1.** É vedado ao Administrador, no exercício das funções de gestor do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. Aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VII. Vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. Ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do Item 12.2 deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou Consultor Imobiliário, ou entre o Fundo e o empreendedor;
- X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de



bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

## **CAPÍTULO XVII - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO**

O disposto neste Capítulo foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo. Existem algumas exceções e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

### **17.1. – Tributação Aplicável ao Fundo**

#### Imposto de Renda

17.1.1. - Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira não estão sujeitos à tributação pelo Imposto de Renda, desde que o Fundo não 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.

17.1.2. - 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, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira estarão sujeitos à tributação aplicável às pessoas jurídicas (“IRPJ”, “CSLL”, “Contribuição ao PIS” e “COFINS”).

17.1.3. - Como exceção à regra geral de não tributação descrita acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, salvo em relação às aplicações financeiras relacionadas a determinados ativos imobiliários, sujeitam-se à incidência do imposto de renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. O imposto de renda pago pela Carteira sobre aplicações financeiras poderá, observados certos requisitos, ser compensado com o imposto de renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas.



### Imposto sobre Operações envolvendo Títulos ou Valores Mobiliários (“IOF/Títulos”)

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

## **17.2. – Tributação Aplicável aos Cotistas**

### Imposto de Renda

17.2.1. - O Imposto de Renda aplicável aos Cotistas tomará por base (i) a residência dos Cotistas (a) no Brasil ou (b) no exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam o auferimento de rendimento e a sua consequente tributação: (a) a cessão ou alienação de Cotas, (b) o resgate de Cotas, (c) a amortização de Cotas, (d) a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos neste Regulamento. Nos termos da legislação vigente o Fundo deve distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

17.2.2. - Recentemente, por meio da Lei nº. 13.259/16, foram introduzidas novas regras gerais relativas à tributação pelo Imposto de Renda dos ganhos de capital apurados por pessoas físicas e por determinadas pessoas jurídicas na alienação de bens e direitos, as quais podem vir a afetar, de forma indireta, o tratamento fiscal aplicável aos ganhos de capital auferidos por investidores estrangeiros em certas operações. De toda forma, as novas regras gerais trazidas pela Lei nº. 13.259/16 não deveriam impactar na forma específica de apuração e tributação do ganho de capital dos Cotistas, nos termos abaixo descritos. Entretanto, recomendamos que os Cotistas consultem seus respectivos assessores legais a respeito da aplicação das novas regras trazidas pela Lei nº. 13.259/16.

17.2.3. - Cotistas Residentes no Brasil: Os ganhos auferidos na alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). O imposto de renda incidirá pelo regime de fonte (“IRRF”) no caso de amortização, resgate e distribuição de rendimentos e pelo regime de ganhos de capital ou de ganhos líquidos, conforme aplicável, no caso de alienação de Cotas. Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do Imposto de Renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). Ainda, de acordo com disposições previstas no artigo 3º, da Lei n.º 11.033/04, não haverá incidência do IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do



montante de Cotas emitidas pelo Fundo, e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil (“RFB”) nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a verificação das condições para a referida isenção do Imposto de Renda será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

17.2.4. - Cotistas Residentes no Exterior: 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, de 29 de setembro de 2014 (“Cotistas Não Residentes”), 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 Tributação Favorecida”). A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas Jurisdição de Tributação Favorecida os lugares listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

17.2.5. - No caso de Cotistas Não Residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento), exceto no caso de ganhos auferidos na alienação das Cotas por meio de operação realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, os quais, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, devem ser isentos do Imposto de Renda.

17.2.6. - No caso de Cotistas Residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas e os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados de acordo com as regras aplicáveis aos Cotistas Residentes no Brasil.

#### Imposto sobre Operações de Câmbio (“IOF/Câmbio”)

17.2.7. - De acordo com o Decreto 6.306, de 14 de Dezembro de 2007, a alíquota do IOF/Câmbio aplicável às operações de câmbio realizadas por investidor residente e domiciliado no exterior para realização de investimento no mercado financeiro e de capitais no Brasil, em geral, é de 0% (zero por cento), incluindo as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso de recursos para a aquisição de Cotas, sejam ou não as operações realizadas em Bolsa de Valores. Para a remessa de recursos ao exterior em razão do retorno do investimento a alíquota aplicável é 0% (zero por cento). 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.



#### IOF/Títulos

17.2.8. - O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto n.º 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

17.2.9. – Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características no item 17.2 acima. O Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária em ambiente de negociação administrado pela B3.

### CAPÍTULO XVIII - DISPOSIÇÕES FINAIS

**18.1.** O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimento imobiliário.

18.1.1. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM 472 e demais regulamentações, conforme aplicável.

**18.2.** As Partes elegem o Foro da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

## Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: e25a9fa0560c960239ad5fe1cbc0955f

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi registrado em conformidade com a Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001 e que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

### Características do registro



1o Ofício do Registro de Títulos e Documentos  
Cidade do Rio de Janeiro  
Documento apresentado hoje e registrado  
sob o no de protocolo 1909566

**CUSTAS:**  
Emolumentos: R\$ 232,60  
Distribuidor: R\$ 20,21  
Lei 3217/99: R\$ 49,61  
Lei 4.664/05: R\$ 12,40  
Lei 111/06: R\$ 12,40  
Lei 6281/12: R\$ 9,92  
ISSQN: R\$ 12,24  
Total: R\$ 349,38

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
ECQD52926-FBF  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 18/07/2018  
CYNTIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



### Características do documento original

**Arquivo:** Termo de Constituição e Regulamento -  
FII BRASIL PLURAL III\_Assinado.pdf  
**Páginas:** 40  
**Nomes:** 1  
**Descrição:** Instrumento de Constituição

### Assinaturas digitais do documento original



**Certificado:**  
CN=RODRIGO DE GODOY:00665141777, OU=Autenticado por AR  
CERTISIGN, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da  
Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR  
**Integridade da assinatura:** Válida  
**Validade:** 29/11/2017 à 29/11/2018  
**Data/Hora computador local:** 17/07/2018 13:49:44  
**Carimbo do tempo:** Não



**REGULAMENTO DO  
PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO**



## ÍNDICE

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES.....	3
CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS.....	7
CAPÍTULO III – PÚBLICO ALVO.....	9
CAPÍTULO IV – OBRIGAÇÕES DO GESTOR.....	9
CAPÍTULO V – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO.....	10
CAPÍTULO VI – OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE .....	11
CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO.....	13
CAPÍTULO VIII – EXERCÍCIO SOCIAL.....	14
CAPÍTULO IX – OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR.....	14
CAPÍTULO X – RENÚNCIA, DESCREDECIMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR.....	16
CAPÍTULO XI – VEDAÇÕES.....	17
CAPÍTULO XII – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA .....	18
CAPÍTULO XIII – CONFLITO DE INTERESSES.....	19
CAPÍTULO XIV – CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS .....	19
CAPÍTULO XV – RESGATES.....	22
CAPÍTULO XVI – APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO .....	22
CAPÍTULO XVII – RISCOS .....	22
CAPÍTULO XVIII – ENCARGOS .....	23
CAPÍTULO XIX – POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES .....	24
CAPÍTULO XX – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS .....	25
CAPÍTULO XXI – TRIBUTAÇÃO .....	27
CAPÍTULO XXII – ASSEMBLEIA GERAL .....	27
CAPÍTULO XXIII – ATOS E FATOS RELEVANTES.....	32
CAPÍTULO XXIV – LIQUIDAÇÃO .....	33
CAPÍTULO XXV – CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA.....	35
CAPÍTULO XXVI – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA.....	35
CAPÍTULO XXVII – FORO.....	35
ANEXO I - SUPLEMENTO DAS COTAS DO PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO .....	36



## CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES

**1.1.** Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados aqui atribuídos. Além disso: (a) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; (b) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (c) sempre que exigido pelo contexto, as definições aqui contidas aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (d) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (e) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (f) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; (g) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e (h) todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

<u>“Administrador”</u>	<b>BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO</b> , sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 15.455, expedido em 13 de janeiro de 2017, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo nº 228, sala 907, inscrita no CNPJ/ME sob nº 45.246.410/0001-55, ou quem venha a substituí-lo.
<u>“ANBIMA”</u>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
<u>“Assembleia Geral”</u> ou <u>“Assembleia Geral de Cotistas”</u>	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
<u>“Ativos Financeiros”</u>	Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, aplicada em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas; (ii) moeda corrente nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima emitidos por Instituições Financeiras Autorizadas; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (v) cotas de fundos de investimento



	referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (vi) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.
<u>"Ativos"</u>	(i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (" <u>CRI</u> "); (ii) Letras de Crédito Imobiliário (" <u>LCI</u> "); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas (" <u>LIG</u> "); (iv) Letras Hipotecárias (" <u>LH</u> "); (v) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vi) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (" <u>FIDC</u> "), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) Cotas de fundos de investimento imobiliário (" <u>FI</u> "); e (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.
<u>"Auditor Independente"</u>	A empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços.
<u>"B3"</u>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<u>"BACEN"</u>	Banco Central do Brasil.
<u>"Boletim de Subscrição"</u>	Boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
<u>"Capital Autorizado"</u>	Capital autorizado do Fundo, no montante máximo de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais).
<u>"CNPJ/ME"</u>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
<u>"Código ANBIMA"</u>	Código de Administração de Recursos de Terceiros publicado pela ANBIMA.
<u>"Código Civil Brasileiro"</u>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<u>"Conflito de Interesses"</u>	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.
<u>"Contrato de Gestão"</u>	Significa o " <i>Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimentos e Outras Avenças</i> ", por meio do qual o Fundo contrata o Gestor para prestar os serviços de administração da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos do Fundo.
<u>"Cotas"</u>	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.



"Cotistas"	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
"Custodiante"	<b>BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO</b> , acima qualificado, ou outra instituição que venha a ser contratada pelo Administrador, devidamente habilitada para prestar os serviços de custódia dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo.
"CVM"	Comissão de Valores Mobiliários.
"Dia Útil"	Qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional ou dia em que não haja expediente na B3.
"Escriturador"	<b>ITAU CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , sociedade anônima, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, ou outra instituição que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação dos serviços de escrituração das Cotas do Fundo.
"Formador de Mercado"	Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Administrador, nos termos do item 2.6 deste Regulamento.
"Fundo"	Plural Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário.
"Gestor"	<b>BRASIL PLURAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.</b> , sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, salas 901, 902 (parte), 903, 904, 905, 906, 911, 912, 913, 914, Botafogo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.397.672/0002-80.
"Instituições Financeiras Autorizadas"	São instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN.
"Instrução CVM nº 400/03"	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 472/08"	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 476/09"	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 516/11"	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
"IPCA/IBGE":	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"Lei nº 8.668/93"	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
"Lei nº 9.779/99"	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
"Montante Mínimo da Primeira Emissão"	Corresponde a 1.000.000 (um milhão) de Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) para a manutenção da Oferta Pública da Primeira Emissão.
"Oferta Privada":	Toda e qualquer distribuição privada das Cotas.



<u>"Oferta Pública"</u>	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo nos termos da Instrução CVM nº 400/03, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM.
<u>"Oferta Restrita"</u>	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a qual (i) será destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da regulamentação em vigor; (ii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09; e (iii) sujeitará os investidores profissionais à vedação da negociação das Cotas nos mercados regulamentados, pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados da sua subscrição ou aquisição, conforme previsto na Instrução CVM nº 476/09.
<u>"Ofertas"</u>	Oferta Pública, Oferta Restrita e Oferta Privada, quando referidas em conjunto ou quando referidos individual e indistintamente.
<u>"Patrimônio Líquido do Fundo"</u>	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
<u>"Pessoas Ligadas"</u>	Significa: I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, 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.
<u>"Política de Investimento"</u>	Política de investimento descrita no Capítulo VI deste Regulamento.
<u>"Primeira Emissão"</u>	A primeira emissão de Cotas do Fundo, que será regida pelo Suplemento constante do Anexo I desse Regulamento.
<u>"Prospecto"</u>	Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
<u>"Regulamento"</u>	O presente regulamento do Fundo.
<u>"SELIC"</u>	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia, gerido e operado pelo BACEN em parceria com a ANBIMA.



<u>"Suplemento"</u>	É o suplemento constante do Anexo I deste Regulamento e que contém as características da Primeira Emissão;
<u>"Taxa de Administração"</u>	Tem o significado a ela atribuído no item 7.1 deste Regulamento.
<u>"Taxa de Distribuição no Mercado Primário"</u>	A taxa de distribuição no mercado primário, incidente sobre as Cotas objeto de Ofertas, com exceção da Primeira Emissão de Cotas, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as Cotas objeto de Ofertas, equivalente a um percentual fixo por Cota a ser fixado a cada emissão de Cota do Fundo, de forma a arcar com os custos de distribuição, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxa de registro da oferta de Cotas na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das Ofertas das Cotas, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, (h) outros custos relacionados às Ofertas.
<u>"Termo de Adesão"</u>	Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.
<u>"Valor de Mercado do Fundo"</u>	Multiplicação: (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3.

## CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

### 2.1. ADMINISTRADOR

**2.1.1.** A administração do Fundo será realizada pelo Administrador. O Administrador tem amplos poderes para administrar o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, mediante determinação do Gestor, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

### 2.2. GESTOR

**2.2.1.** A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pelo Gestor, observado o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão.



### **2.3. CUSTÓDIA, TESOURARIA E CONTROLADORIA E PROCESSAMENTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

**2.3.1.** A custódia dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida diretamente pelo Custodiante, enquanto que os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão prestados pelo Administrador ou por instituição devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.

**2.3.2.** Os Ativos e os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

**2.3.3.** É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos e Ativos Financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

### **2.4. ESCRITURAÇÃO DAS COTAS**

**2.4.1.** A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

### **2.5. AUDITORIA INDEPENDENTE**

**2.5.1.** Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços.

### **2.6. FORMADOR DE MERCADO**

**2.6.1.** Os serviços de formação de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor, e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto no artigo 31-A, §1º da Instrução CVM nº 472/08.

### **2.7. DISTRIBUIDOR**

**2.7.1.** A cada nova emissão de Cotas do Fundo, a distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas.



## **2.8. OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

**2.8.1.** Caso aplicável, o Administrador, em nome do Fundo, poderá contratar empresas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos eventualmente integrantes da carteira do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície, do usufruto, do direito de uso e da comercialização dos respectivos imóveis, mediante solicitação e indicação do Gestor.

**2.8.2.** Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo.

## **CAPÍTULO III – PÚBLICO ALVO**

**3.1.** As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

## **CAPÍTULO IV – OBRIGAÇÕES DO GESTOR**

**4.1.** O Gestor deverá, sem prejuízo do disposto no Contrato de Gestão:

- i) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos e Ativos Financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- ii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, diretamente ou por meio de procuração outorgada pelo Administrador para esse fim, conforme o caso;
- iii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos e Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;
- iv) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;



- v) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento;
- vi) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- vii) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos e em Ativos Financeiros e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;
- viii) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos, conforme previstos no Contrato de Gestão;
- ix) quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas; e
- x) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos e/ou dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: [https://www.brasilplural.com/Site/Files/GovernancaRiscoCompliance/Compliance/Politica\\_de\\_Voto\\_BP\\_Gest%C3%A3o.pdf](https://www.brasilplural.com/Site/Files/GovernancaRiscoCompliance/Compliance/Politica_de_Voto_BP_Gest%C3%A3o.pdf)

**O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.**

**4.2.** O Administrador confere amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que este adquira os ativos listados na Política de Investimentos, de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão, e, caso seja necessário em virtude da natureza do ato a ser praticado pelo Gestor em nome do Fundo, o Administrador obriga-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandatos específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

## **CAPÍTULO V – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO**

**5.1.** O Fundo, constituído como condomínio fechado, tem prazo indeterminado de duração e é regido pelo presente Regulamento e pela legislação vigente.

**5.2.** Para fins do Código ANBIMA e das “Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário”, o Fundo é classificado como “FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa”, segmento “Títulos e Valores Mobiliários”.



## **CAPÍTULO VI – OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE**

**6.1.** O Fundo tem por objetivo o investimento de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu Patrimônio Líquido em Ativos, quais sejam, (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI); (ii) Letras de Crédito Imobiliário (LCI); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas (LIG); (iv) Letras Hipotecárias (LH); (v) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vi) Cotas de FIDC, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) Cotas de FII; e (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

**6.1.1.** O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos Ativos ou Ativos Financeiros específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação.

**6.1.2.** O Fundo poderá adquirir os Ativos vinculados a imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

**6.1.3.** Sem prejuízo da Política de Investimento, poderão eventualmente compor a carteira de investimento do Fundo imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos e/ou Ativos Financeiros, nas hipóteses de execução ou excussão de garantias relativas aos ativos de titularidade do Fundo ou de renegociação de dívidas decorrentes dos ativos de titularidade do Fundo.

**6.1.4.** O Fundo terá o prazo de até 2 (dois) anos após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Regulamento.

**6.1.5.** Caso o Fundo não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, o Administrador convocará assembleia geral de Cotistas, sendo que, caso a assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, o Gestor deverá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização de principal, na forma do subitem 6.1.6., acima.

**6.1.6.** Caso o Gestor não encontre Ativos para investimento pelo Fundo, a seu critério, o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, o Gestor deverá informar ao Administrador a parcela dos recursos pagos aos respectivos Cotistas a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal.



**6.2.** A cada nova emissão, o Gestor poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor.

**6.3.** A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos deverá ser aplicada em Ativos Financeiros. Adicionalmente, para realizar o pagamento das despesas ordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, aplicada em Ativos Financeiros, sem qualquer limitação em relação à diversificação.

**6.3.1.** O Fundo poderá adquirir Ativos e Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor e/ou do Administrador, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

**6.4.** O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

**6.5.** O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente do Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

**6.6.** Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas adicionalmente as disposições constantes nos subitens abaixo, bem como as demais disposições aplicáveis nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento.

**6.6.1.** No caso de investimentos em CRI, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

**6.6.2.** Caso o FUNDO invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão de empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da aprovação em assembleia geral quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação específica.



**6.6.3.** Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, pelo Gestor ou empresa a eles ligada na forma permitida na regulamentação específica, observado que, caso esteja configurada uma situação de conflito de interesses, tal investimento dependerá de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

**6.7.** Caberá ao Gestor praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas ao Administrador neste Regulamento, no Contrato de Gestão e na legislação em vigor.

## **CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO**

**7.1.** O Administrador receberá remuneração fixa e anual, de forma escalonada, equivalente a 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo ou sobre o Valor de Mercado do Fundo, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, neste período, índice de mercado para os serviços de administração e gestão do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) mensais, o qual será reajustado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE ou índice equivalente que venha a substituí-lo.

**7.2.** A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Administrador, ao Gestor e ao Escriturador, não incluindo os valores correspondentes ao Custodiante e aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

**7.3.** A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

**7.4.** Com exceção da Primeira Emissão de Cotas, cujos custos serão arcados pelo Fundo, a cada nova emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, cobrar a Taxa de Distribuição no Mercado Primário, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição no Mercado Primário não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

**7.5.** O Fundo não cobrará taxa de performance dos Cotistas.

**7.6.** O Fundo não terá taxa de saída.



## **CAPÍTULO VIII – EXERCÍCIO SOCIAL**

**8.1.** O exercício social do Fundo tem início em 1º de julho de cada ano e término em 30 de junho do ano subsequente.

## **CAPÍTULO IX – OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR**

**9.1.** O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste Regulamento e de sua obrigação de observar o escopo de atuação do Gestor:

- a) providenciar (conforme o caso) a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais imóveis, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo do Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- b) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos Cotistas e de transferência das Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (iii) a documentação relativa aos ativos e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- c) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- d) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas, que serão arcadas pelo Fundo, conforme disposto no Capítulo XVIII;
- e) manter custodiados no Custodiante ou em outra instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos e os Ativos Financeiros adquiridos com recursos do Fundo;
- f) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea “b” acima até o término do procedimento;



- g) divulgar informações em conformidade com e observados os prazos previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável;
- h) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- i) dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Ativos e dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA;
- j) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- k) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;
- l) conforme orientação do Gestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;
- m) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos e dos Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;
- n) observar as recomendações do Gestor para o exercício da Política de Investimentos do Fundo, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso; e
- o) contratar, em nome do Fundo e às expensas deste, os seguintes serviços facultativos:
  - (i) distribuição das Cotas do Fundo a cada nova oferta;
  - (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos imóveis e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
  - (iii) conforme o caso, empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos imóveis, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das sociedades investidas para fins de monitoramento; e
  - (iv) formador de mercado para as Cotas do Fundo.



**9.1.1.** Os serviços a que se referem os incisos “i” da alínea “o” deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

## **CAPÍTULO X – RENÚNCIA, DESCRENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR**

**10.1.** O Administrador ou o Gestor, conforme o caso, deverá cessar o exercício de suas funções nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral, nos termos deste Capítulo ou de descredenciamento pela CVM.

**10.2.** A Assembleia Geral, convocada conforme previsto neste Regulamento, poderá deliberar sobre a destituição do Administrador, observando-se os quóruns estabelecidos neste Regulamento.

**10.3.** Em caso de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação. Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas: (i) nenhuma aquisição ou alienação de Ativos poderá ser realizada pelo Fundo, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério do Administrador; e (ii) o Administrador poderá contratar um consultor imobiliário para executar parte das tarefas atribuídas ao Gestor, em relação aos imóveis que compõem o portfólio do Fundo.

**10.4.** Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, a Assembleia Geral reunir-se-á para deliberar sobre a eleição de seu substituto, o que poderá ocorrer mediante convocação por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas, pela CVM ou pelo próprio Administrador.

**10.5.** Na hipótese de renúncia ou descredenciamento do Gestor ou Administrador, este fica obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento.

**10.5.1.** No caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis competente, nas matrículas referentes aos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

**10.6.** A não substituição do Gestor ou do Administrador, em conformidade com os procedimentos indicados nos itens deste Capítulo X, no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da referida Assembleia Geral, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral.



**10.7.** O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou o término do prazo indicado no item 10.6 acima, o que ocorrer primeiro.

**10.8.** Caso a Assembleia Geral referida no item 10.4 acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo Administrador eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá, dentro do prazo estabelecido no item 10.6, convocar nova Assembleia Geral para nova eleição de Administrador ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação do Fundo.

**10.9.** Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação de que trata a parte final do item 10.8 acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até conclusão da liquidação do Fundo.

**10.10.** No caso de renúncia do Administrador, este continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções, nos termos da regulamentação aplicável.

**10.11.** No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

## **CAPÍTULO XI – VEDAÇÕES**

**11.1.** É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

- i) receber depósito em sua conta corrente;
- ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- v) aplicar no exterior recursos captados no país;
- vi) aplicar recursos na aquisição das Cotas do próprio Fundo;
- vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- ix) sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e o representante



- de Cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM nº 472/08, ou entre o Fundo e o empreendedor;
- x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
  - xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;
  - xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
  - xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e
  - xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

**11.2.** A vedação prevista no inciso “x” 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.

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

## **CAPÍTULO XII – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

**12.1.** Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, conforme orientação e recomendação do Gestor, serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral, a Política de Investimento do Fundo e/ou este Regulamento.

**12.2.** No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas na alínea “a” do item 9.1 deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

**12.3.** Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

**12.4.** O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo.



**12.5.** O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a realizar novos aportes de capital no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas, conforme previsto neste Regulamento.

### **CAPÍTULO XIII – CONFLITO DE INTERESSES**

**13.1.** Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

**13.2.** Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses. A restrição prevista neste artigo aplica-se apenas às matérias que envolvam a situação de Conflito de Interesses em questão.

### **CAPÍTULO XIV – CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS**

**14.1.** O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe das Cotas.

**14.2.** As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

**14.3.** Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

**14.4.** As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos neste Capítulo XIV.



**14.4.1.** A Primeira Emissão de Cotas do Fundo será realizada nos termos do Suplemento constante no Anexo I a este Regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização.

**14.5.** Observado o disposto no item 14.8, abaixo, fica estabelecido que na hipótese de novas emissões de cotas pelo Fundo, em montante superior ao Capital Autorizado do Fundo, a Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre tal nova emissão irá decidir sobre a eventual outorga aos Cotistas do direito de preferência na subscrição das novas Cotas e sobre eventual possibilidade de cessão do direito de preferência, respeitando-se os prazos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência. Caso seja outorgado o direito de preferência, caberá também à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre o prazo para seu exercício, observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, a posição (data base) dos Cotistas a ser considerada para fins do seu exercício, o percentual de subscrição e o direito das novas Cotas no que se refere ao recebimento de rendimentos.

**14.6.** Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, bem como após o encerramento da Primeira Emissão, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais).

**14.6.1.** As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes.

**14.6.2.** A decisão relativa à eventual nova emissão de Cotas será comunicada aos Cotistas formalmente pelo Administrador. O comunicado a ser enviado pelo Administrador, ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotistas que seja convocada, a critério do Administrador, para dispor sobre a nova emissão de Cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

**14.7.** Na hipótese de emissão de novas Cotas, até o limite do Capital Autorizado, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta será fixado, preferencialmente, tendo como referência (observada a possibilidade de emissão por preço inferior ou superior): (i) o valor patrimonial das Cotas em circulação, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, e (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas.

**14.8.** No âmbito de novas emissões de Cotas do Fundo, realizadas até o limite do Capital Autorizado, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência, sendo certo que os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas, respeitando-se os



prazos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

**14.9.** O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base nas possibilidades de investimentos apresentadas pelo Gestor, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das Cotas, nos termos dos artigos 14, § 2º da Instrução CVM nº 400/03, caso a respectiva oferta esteja sendo conduzida nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

**14.10.** Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta.

**14.11.** As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, o Administrador e o Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas de emissão do Fundo, poderão estabelecer o público alvo para a respectiva emissão e Oferta.

**14.12.** A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

**14.13.** Observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo, quando existente; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de Ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Adesão e Ciência de Risco, nos termos da regulamentação em vigor.

**14.14.** Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior.

**14.15.** As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser fixada nos documentos da oferta.

**14.15.1.** Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição.



**14.15.2.** A cada nova oferta, o Administrador e o Gestor poderão, a seu exclusivo critério, autorizar que seja permitida a integralização das novas Cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral, bem como deve ser realizada no prazo, termos e condições aprovados em Assembleia Geral e estabelecidos no Boletim de Subscrição e nas leis e regulamentações aplicáveis.

**14.16.** As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3.

**14.16.1.** Para efeitos do disposto neste item 14.16, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

**14.17.** Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

#### **CAPÍTULO XV – RESGATES**

**15.1.** Não é permitido o resgate das Cotas.

#### **CAPÍTULO XVI – APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO**

**16.1.** A apuração do valor dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, é de responsabilidade do Administrador, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

**16.2.** O critério de apuração dos Ativos e dos Ativos Financeiros é reproduzido no manual de apuração dos ativos do Administrador.

**16.3.** No caso de imóveis que venham a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada.

#### **CAPÍTULO XVII – RISCOS**

**17.1.** Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Prospecto e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.



## CAPÍTULO XVIII – ENCARGOS

**18.1.** Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas: (i) Taxa de Administração; (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08; (iv) gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários; (v) honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo; (vi) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio do Fundo; (vii) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo; (viii) custos com a contratação de formador de mercado para as Cotas do Fundo; (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou do Gestor no exercício de suas respectivas funções; (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral; (xi) gastos decorrentes de avaliações previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11; (xii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo conforme previsto neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral; (xiii) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver; (xiv) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada e administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, exploração do direito de superfície e comercialização dos respectivos imóveis e de formador de mercado; (xv) despesas com o registro de documentos em cartório; (xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e (xvii) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo, observado o disposto no item 2.3 deste Regulamento.

**18.2.** Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

**18.3.** O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração, sendo certo que correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

**18.4.** Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração das Cotas; (iii) custódia de títulos e valores



mobiliários; e (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão deduzidos da Taxa de Administração, nos termos definidos no Capítulo VII deste Regulamento.

## **CAPÍTULO XIX – POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**19.1.** O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores ([www.brasilplural.com.br](http://www.brasilplural.com.br)) e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

**19.2.** As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

**19.3.** 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 reflète o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;

II – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;

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

- a) as demonstrações financeiras;
- b) o parecer do Auditor Independente; e
- c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

IV – anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

V - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e

VI - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

**19.4.** 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 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;

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 artigo 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08 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; e



VI – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.

**19.5.** O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores cópia do Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

**19.6.** O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM nº 472/08, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

**19.7.** O Administrador deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

**19.8.** O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (*e-mail*) ou de correspondência física. Alternativamente, caso assim admitido pela legislação e regulamentação em vigor, tais comunicações poderão ser realizadas única e exclusivamente por meio da disponibilização do respectivo documento no *website* do Administrador.

**19.9.** Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

## **CAPÍTULO XX – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**20.1.** O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável ("Lucros Semestrais"), com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

**20.1.1.** Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei nº 8.668/93, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pelo Fundo, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como Lucro Semestral auferido para fins de distribuição dos resultados do Fundo no respectivo período. Do mesmo modo, despesas provisionadas



não devem ser deduzidas da base de distribuição do Lucro Semestral, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pelo Fundo.

**20.2.** Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

**20.2.1.** Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 20.1 acima, o Gestor poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos e Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e/ou as deliberações em Assembleia Geral nesse sentido.

**20.2.2.** O percentual mínimo a que se refere o item 20.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

**20.2.3.** Farão jus aos rendimentos de que trata o item 20.2 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto no item 14.3 acima.

**20.3.** Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes de sua carteira.

**20.4.** Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos do Fundo.

**20.4.1.** Caso a Assembleia Geral prevista no item 20.4. não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Ativos ou de Ativos Financeiros do Fundo, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos e/ou Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e despesas extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.



## **CAPÍTULO XXI – TRIBUTAÇÃO**

**21.1.** Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará 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. Para propiciar tributação favorável ao Cotista pessoa natural, o Administrador envidará melhores esforços para que (i) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

**21.2.** Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**21.3.** O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes. No caso de mudança no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas, tal fato será informado por meio de publicação de fato relevante.

## **CAPÍTULO XXII – ASSEMBLEIA GERAL**

**22.1.** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (*e-mail*) ou de correspondência física, e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

**22.2.** A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.

**22.2.1.** Para efeito do disposto no item 22.2 acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.



**22.3.** Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a correspondência encaminhada por correio eletrônico (*e-mail*) ou de correspondência física endereçada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião.

**22.4.** Independentemente das formalidades previstas neste item, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

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

- 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 – na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

**22.6.** Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o item 22.5 acima, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d” da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no art. 39, inciso VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

**22.7.** Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o item 22.5 incluem:

- I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e
- II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

**22.8.** A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

**22.9.** Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- b) alteração do Regulamento;
- c) destituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- d) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;



- f) dissolução e liquidação do Fundo;
- g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se aplicável;
- i) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- j) contratação de Formador de Mercado que seja Parte Relacionada;
- k) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;
- l) alteração do prazo de duração do Fundo; e
- m) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

**22.9.1.** A realização de uma Assembleia Geral anual, para deliberar sobre as demonstrações contábeis, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis auditadas aos Cotistas.

**22.10.** O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor ou do Custodiante. Estas alterações devem ser comunicadas aos Cotistas por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

**22.11.** 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.

**22.11.1.** O pedido de que trata o item 22.11 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

**22.11.2.** O percentual de que trata o item 22.11 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

**22.11.3.** Caso os Cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 22.11 acima, o Administrador deve divulgar pelos meios previstos nos incisos I a III do item 22.5 acima,



no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 22.11.1 acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**22.12.** A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

**22.12.1.** A eleição do representante de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- I - 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; e
- II - 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

**22.12.2.** Os representantes dos Cotistas terão prazo de mandato consolidado de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

**22.12.3.** Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26, da Instrução CVM nº 472/08:

- I – ser Cotista;
- II – não exercer cargo ou função no Administrador, Gestor ou Custodiante, ou no controlador do Administrador, Gestor ou Custodiante em sociedades por ele 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;
- IV - não ser administrador ou gestor 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.

**22.12.4.** O representante do Cotista eleito deverá informar ao Administrador e ao Cotista a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**22.12.5.** A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM nº



472/08. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**22.12.6.** Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no item 22.12.7, abaixo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

**22.12.6.** As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas “b”, “c”, “e”, “f”, “h”, “j”, “k” e “m” do item 22.9, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas 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.

**22.12.7.** Os percentuais de que trata o item 22.12.5, acima, deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, 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.

**22.13.** É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo.

**22.13.1.** Ao receber a solicitação de que trata o item 22.13, o Administrador deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

**22.13.2.** Nas hipóteses previstas no 22.13, o Administrador pode exigir:

- I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**22.13.3.** É vedado ao administrador do Fundo:

- I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 22.13;
- II – cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e



III- condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 22.13.2.

**22.13.4.** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

**22.13.5.** Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

- I – o Administrador ou Gestor;
- II – os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- III – empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV – os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- V - o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- VI – o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

**22.13.6.** Não se aplica a vedação prevista neste item quando:

- I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV;
- II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- III – todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

## **CAPÍTULO XXIII – ATOS E FATOS RELEVANTES**

**23.1.** Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos mesmos meios indicados no Capítulo XIX deste Regulamento.

**23.2.** Considera-se relevante, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista 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



**23.2.1.** São exemplos de ato ou fato relevantes:

- I – a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- II – o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- III – a paralização das atividades dos imóveis;
- IV – o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- V – contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- VI – propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- VII – a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- VIII – alteração do Gestor ou Administrador;
- IX – fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- X – alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação das Cotas do Fundo;
- XI – cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- XII – desdobramentos ou grupamentos das Cotas; e
- XIII – emissão das Cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

## **CAPÍTULO XXIV – LIQUIDAÇÃO**

**24.1.** O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

**24.2.** São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

- a) caso o Fundo passe a ter Patrimônio Líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do Fundo, representado pelas Cotas da Primeira Emissão;
- b) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação do Fundo; e
- c) ocorrência de Patrimônio Líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo.

**24.3.** A liquidação do Fundo e o conseqüente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo.



**24.4.** Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

**24.4.1.** Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número das Cotas emitidas pelo Fundo.

**24.5.** Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 24.3, acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no item 24.4.1, acima.

**24.5.1.** A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

**24.5.2.** Na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

**24.5.3.** O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

**24.5.4.** O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

**24.6.** Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

**24.6.1.** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a



regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**24.7.** Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- a) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- b) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME do Fundo.

#### **CAPÍTULO XXV – CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA**

**25.1.** Considera-se o correio eletrônico forma de correspondência válida entre Administrador e Cotista, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

#### **CAPÍTULO XXVI – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA**

**26.1.** Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o Administrador, que caberiam ao *de cujus* ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

#### **CAPÍTULO XXVII – FORO**

**27.1.** Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 30 de julho de 2019.

---

**BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**

*Administrador*



## ANEXO I - SUPLEMENTO DAS COTAS DO PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Primeira Emissão do Fundo.

<b>Montante Total da Primeira Emissão:</b>	Até R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais).
<b>Quantidade de Cotas:</b>	Até 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas.
<b>Preço de Subscrição:</b>	R\$ 100,00 (cem reais).
<b>Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Primeira Emissão:</b>	Será admitida a distribuição parcial, observado o Montante Mínimo da Primeira Emissão correspondente a 1.000.000 (um milhão) de Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) para a manutenção da Primeira Emissão.
<b>Número de Séries:</b>	Única.
<b>Forma de Distribuição:</b>	Pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.
<b>Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas:</b>	As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.
<b>Tipo de Distribuição:</b>	Primária.
<b>Público Alvo:</b>	A oferta pública de distribuição de Cotas da Primeira Emissão é destinada à investidores em geral (exceto clubes de investimento), sejam eles pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.
<b>Período de Colocação:</b>	Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início da Primeira Emissão.
<b>Coordenador Líder:</b>	<b>GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , sociedade anônima, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1.701 e 1.702, Centro, CEP 20091-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62.

## Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: b96b386e853fa1df3e5864a767648df0

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 09/09/2019, protocolado sob o nº 1927076 e averbado ao protocolo nº 1927075, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

### Características do registro



1o Ofício do Registro de Títulos e Documentos  
Cidade do Rio de Janeiro  
Documento apresentado hoje e registrado  
sob o no de protocolo 1927076

**CUSTAS:**  
Emolumentos: R\$ 116,71  
Distribuidor: R\$ 0,41  
Lei 3217/99: R\$ 26,60  
Lei 4.664/05: R\$ 6,64  
Lei 111/06: R\$ 6,64  
Lei 6281/12: R\$ 5,31  
ISSQN: R\$ 7,24  
Total: R\$ 190,13

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
EDEK08283-BGI  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 09/09/2019  
CYNTIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



### Características do documento original

**Arquivo:** REGULAMENTO\_32527683000126\_09.0  
9.2019\_PLURAL RECEBIVEIS  
IMOBILIARIOS FII.pdf  
**Páginas:** 36  
**Nomes:** 1  
**Descrição:** Regulamento

### Assinaturas digitais do documento original



**Certificado:**  
CN=RODRIGO DE GODOY:00665141777, OU=Autenticado por AR Certigital,  
OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal  
do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR  
**Integridade da assinatura:** Válida  
**Validade:** 28/11/2018 à 28/11/2019  
**Data/Hora computador local:** 09/09/2019 07:41:18  
**Carimbo do tempo:** Não

**ANEXO V**

---

ATO DO ADMINISTRADOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO  
DO BRASIL PLURAL III - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
- CNPJ/ME nº 32.527.683/0001-26 -**

Por este instrumento particular, **BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907, Parte, Botafogo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob nº 45.246.410/0001-55, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a exercer a atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017 ("**Administrador**"), na qualidade de administrador do **BRASIL PLURAL III - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 32.527.683/0001-26 ("**Fundo**") com seu regulamento devidamente registrado no 1º Ofício de Registros de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na data de 18 de julho de 2018, sob o nº 1909566, conforme alterado ("**Regulamento**");

**RESOLVE**, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, independentemente de assembleia geral de cotistas, uma vez que o Fundo ainda não possui cotistas:

**(i)** alterar a denominação do Fundo para **PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**;

**(ii)** modificar as disposições do Regulamento, o qual vigorará conforme a versão consolidada e disposta no **Anexo I** deste instrumento; e

**(iii)** aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo, cujos termos e condições são descritos no suplemento constante do **Anexo I** ao presente instrumento, as quais serão objeto de oferta pública, na forma da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição Primária de Ativos; e (ii) negociação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

Este instrumento, seus anexos e o Regulamento do Fundo deverão ser registrados no 1º Ofício de Registros de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.



Este instrumento, seus anexos e o Regulamento do Fundo deverão ser registrados no 1º Ofício de Registros de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

São Paulo, 30 de julho de 2019

  
\_\_\_\_\_  
**BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**  
ADMINISTRADOR

## Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 94dee4759311e218efeb13b4fcbf5ee2

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi registrado em conformidade com a Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001 e que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

### Características do registro



1o Ofício do Registro de Títulos e Documentos  
Cidade do Rio de Janeiro  
Documento apresentado hoje e registrado  
sob o no de protocolo 1925612

**CUSTAS:**  
Emolumentos: R\$ 136,52  
Distribuidor: R\$ 0,41  
Lei 3217/99: R\$ 30,88  
Lei 4.664/05: R\$ 7,71  
Lei 111/06: R\$ 7,71  
Lei 6281/12: R\$ 6,17  
ISSQN: R\$ 8,28  
Total: R\$ 218,26

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
EDCR36726-FDD  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 31/07/2019  
CYNTIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



### Características do documento original

**Arquivo:** IPA\_32527683000126\_30.07.2019\_PLU  
RAL\_RECEBIVEIS\_IMOBILIARIOS\_FII.pdf  
**Páginas:** 2  
**Nomes:** 1  
**Descrição:** Instrumento de Alteração

### Assinaturas digitais do documento original



**Certificado:**  
CN=RODRIGO DE GODOY:00665141777, OU=Autenticado por AR Certigital,  
OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal  
do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

**Integridade da assinatura:** Válida

**Validade:** 28/11/2018 à 28/11/2019

**Data/Hora computador local:** 31/07/2019 08:05:37

**Carimbo do tempo:** Não



**ANEXO I**  
**REGULAMENTO**



**REGULAMENTO DO  
PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO**



## ÍNDICE

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES.....	4
CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS.....	8
CAPÍTULO III – PÚBLICO ALVO.....	10
CAPÍTULO IV – OBRIGAÇÕES DO GESTOR.....	10
CAPÍTULO V – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO.....	11
CAPÍTULO VI – OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE .....	11
CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO.....	14
CAPÍTULO VIII – EXERCÍCIO SOCIAL.....	15
CAPÍTULO IX – OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR.....	15
CAPÍTULO X – RENÚNCIA, DESCREDECIMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR.....	17
CAPÍTULO XI – VEDAÇÕES.....	18
CAPÍTULO XII – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA .....	19
CAPÍTULO XIII – CONFLITO DE INTERESSES.....	20
CAPÍTULO XIV – CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS .....	20
CAPÍTULO XV – RESGATES.....	23
CAPÍTULO XVI – APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO .....	23
CAPÍTULO XVII – RISCOS .....	23
CAPÍTULO XVIII – ENCARGOS .....	23
CAPÍTULO XIX – POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES .....	24
CAPÍTULO XX – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS .....	26
CAPÍTULO XXI – TRIBUTAÇÃO .....	27
CAPÍTULO XXII – ASSEMBLEIA GERAL .....	28
CAPÍTULO XXIII – ATOS E FATOS RELEVANTES.....	33
CAPÍTULO XXIV – LIQUIDAÇÃO .....	34
CAPÍTULO XXV – CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA.....	36
CAPÍTULO XXVI – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA.....	36
CAPÍTULO XXVII – FORO.....	36
ANEXO I - SUPLEMENTO DAS COTAS DO PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO .....	37



## CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES

**1.1.** Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados aqui atribuídos. Além disso: (a) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; (b) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (c) sempre que exigido pelo contexto, as definições aqui contidas aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (d) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (e) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (f) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; (g) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e (h) todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

<u>“Administrador”</u>	<b>BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO</b> , sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 15.455, expedido em 13 de janeiro de 2017, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo nº 228, sala 907, inscrita no CNPJ/ME sob nº 45.246.410/0001-55, ou quem venha a substituí-lo.
<u>“ANBIMA”</u>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
<u>“Assembleia Geral”</u> ou <u>“Assembleia Geral de Cotistas”</u>	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
<u>“Ativos Financeiros”</u>	Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, aplicada em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas; (ii) moeda corrente nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima emitidos por Instituições Financeiras Autorizadas; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (v) cotas de fundos de investimento



	referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (vi) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.
"Ativos"	(i) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"); (ii) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); (iv) Letras Hipotecárias ("LH"); (v) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vi) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC"), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) Cotas de fundos de investimento imobiliário ("FI"); e (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.
"Auditor Independente"	A empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços.
"B3"	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
"BACEN"	Banco Central do Brasil.
"Boletim de Subscrição"	Boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
"Capital Autorizado"	Capital autorizado do Fundo, no montante máximo de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais).
"CNPJ/ME"	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
"Código ANBIMA"	Código de Administração de Recursos de Terceiros publicado pela ANBIMA.
"Código Civil Brasileiro"	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Conflito de Interesses"	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.
"Contrato de Gestão"	Significa o "Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimentos e Outras Avenças", por meio do qual o Fundo contrata o Gestor para prestar os serviços de administração da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos do Fundo.
"Cotas"	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.



"Cotistas"	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
"Custodiante"	<b>BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO</b> , acima qualificado, ou outra instituição que venha a ser contratada pelo Administrador, devidamente habilitada para prestar os serviços de custódia dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo.
"CVM"	Comissão de Valores Mobiliários.
"Dia Útil"	Qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional ou dia em que não haja expediente na B3.
"Escriturador"	<b>ITAU CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , sociedade anônima, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, ou outra instituição que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação dos serviços de escrituração das Cotas do Fundo.
"Formador de Mercado"	Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Administrador, nos termos do item 2.6 deste Regulamento.
"Fundo"	Plural Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário.
"Gestor"	<b>BRASIL PLURAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.</b> , sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, salas 901, 902 (parte), 903, 904, 905, 906, 911, 912, 913, 914, Botafogo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.397.672/0002-80.
"Instituições Financeiras Autorizadas"	São instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN.
"Instrução CVM nº 400/03"	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 472/08"	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 476/09"	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 516/11"	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
"IPCA/IBGE":	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"Lei nº 8.668/93"	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
"Lei nº 9.779/99"	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
"Montante Mínimo da Primeira Emissão"	Corresponde a 1.000.000 (um milhão) de Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) para a manutenção da Oferta Pública da Primeira Emissão.
"Oferta Privada":	Toda e qualquer distribuição privada das Cotas.



<u>"Oferta Pública"</u>	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo nos termos da Instrução CVM nº 400/03, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM.
<u>"Oferta Restrita"</u>	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a qual (i) será destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da regulamentação em vigor; (ii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09; e (iii) sujeitará os investidores profissionais à vedação da negociação das Cotas nos mercados regulamentados, pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados da sua subscrição ou aquisição, conforme previsto na Instrução CVM nº 476/09.
<u>"Ofertas"</u>	Oferta Pública, Oferta Restrita e Oferta Privada, quando referidas em conjunto ou quando referidos individual e indistintamente.
<u>"Patrimônio Líquido do Fundo"</u>	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
<u>"Pessoas Ligadas"</u>	Significa: I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, 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.
<u>"Política de Investimento"</u>	Política de investimento descrita no Capítulo VI deste Regulamento.
<u>"Primeira Emissão"</u>	A primeira emissão de Cotas do Fundo, que será regida pelo Suplemento constante do Anexo I desse Regulamento.
<u>"Prospecto"</u>	Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
<u>"Regulamento"</u>	O presente regulamento do Fundo.
<u>"SELIC"</u>	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia, gerido e operado pelo BACEN em parceria com a ANBIMA.



<u>"Suplemento"</u>	É o suplemento constante do Anexo I deste Regulamento e que contém as características da Primeira Emissão;
<u>"Taxa de Administração"</u>	Tem o significado a ela atribuído no item 7.1 deste Regulamento.
<u>"Taxa de Distribuição no Mercado Primário"</u>	A taxa de distribuição no mercado primário, incidente sobre as Cotas objeto de Ofertas, com exceção da Primeira Emissão de Cotas, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as Cotas objeto de Ofertas, equivalente a um percentual fixo por Cota a ser fixado a cada emissão de Cota do Fundo, de forma a arcar com os custos de distribuição, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxa de registro da oferta de Cotas na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das Ofertas das Cotas, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, (h) outros custos relacionados às Ofertas.
<u>"Termo de Adesão"</u>	Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.

## **CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

### **2.1. ADMINISTRADOR**

**2.1.1.** A administração do Fundo será realizada pelo Administrador. O Administrador tem amplos poderes para administrar o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, mediante determinação do Gestor, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

### **2.2. GESTOR**

**2.2.1.** A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pelo Gestor, observado o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão.

### **2.3. CUSTÓDIA, TESOURARIA E CONTROLADORIA E PROCESSAMENTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**



**2.3.1.** A custódia dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida diretamente pelo Custodiante, enquanto que os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão prestados pelo Administrador ou por instituição devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.

**2.3.2.** Os Ativos e os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

**2.3.3.** É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos e Ativos Financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

## **2.4. ESCRITURAÇÃO DAS COTAS**

**2.4.1.** A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

## **2.5. AUDITORIA INDEPENDENTE**

**2.5.1.** Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços.

## **2.6. FORMADOR DE MERCADO**

**2.6.1.** Os serviços de formação de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor, e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto no artigo 31-A, §1º da Instrução CVM nº 472/08.

## **2.7. DISTRIBUIDOR**

**2.7.1.** A cada nova emissão de Cotas do Fundo, a distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas.

## **2.8. OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS**



**2.8.1.** Caso aplicável, o Administrador, em nome do Fundo, poderá contratar empresas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos eventualmente integrantes da carteira do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície, do usufruto, do direito de uso e da comercialização dos respectivos imóveis, mediante solicitação e indicação do Gestor.

**2.8.2.** Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo.

### **CAPÍTULO III – PÚBLICO ALVO**

**3.1.** As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

### **CAPÍTULO IV – OBRIGAÇÕES DO GESTOR**

**4.1.** O Gestor deverá, sem prejuízo do disposto no Contrato de Gestão:

- i) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos e Ativos Financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- ii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, diretamente ou por meio de procuração outorgada pelo Administrador para esse fim, conforme o caso;
- iii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos e Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;
- iv) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- v) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento;
- vi) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;



- vii) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos e em Ativos Financeiros e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;
- viii) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos, conforme previstos no Contrato de Gestão;
- ix) quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas; e
- x) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos e/ou dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: [https://www.brasilplural.com/Site/Files/GovernancaRiscoCompliance/Compliance/Politica de Voto\\_BP\\_Gest%C3%A3o.pdf](https://www.brasilplural.com/Site/Files/GovernancaRiscoCompliance/Compliance/Politica de Voto_BP_Gest%C3%A3o.pdf)

**O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.**

**4.2.** O Administrador confere amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que este adquira os ativos listados na Política de Investimentos, de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão, e, caso seja necessário em virtude da natureza do ato a ser praticado pelo Gestor em nome do Fundo, o Administrador obriga-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandatos específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

## **CAPÍTULO V – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO**

**5.1.** O Fundo, constituído como condomínio fechado, tem prazo indeterminado de duração e é regido pelo presente Regulamento e pela legislação vigente.

**5.2.** Para fins do Código ANBIMA e das “Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário”, o Fundo é classificado como “FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa”, segmento “Títulos e Valores Mobiliários”.

## **CAPÍTULO VI – OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE**



**6.1.** O Fundo tem por objetivo o investimento de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu Patrimônio Líquido em Ativos, quais sejam, (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI); (ii) Letras de Crédito Imobiliário (LCI); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas (LIG); (iv) Letras Hipotecárias (LH); (v) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vi) Cotas de FIDC, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) Cotas de FI; e (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

**6.1.1.** O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos Ativos ou Ativos Financeiros específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação.

**6.1.2.** O Fundo poderá adquirir os Ativos vinculados a imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

**6.1.3.** Sem prejuízo da Política de Investimento, poderão eventualmente compor a carteira de investimento do Fundo imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos e/ou Ativos Financeiros, nas hipóteses de execução ou excussão de garantias relativas aos ativos de titularidade do Fundo ou de renegociação de dívidas decorrentes dos ativos de titularidade do Fundo.

**6.1.4.** O Fundo terá o prazo de até 2 (dois) anos após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Regulamento.

**6.1.5.** Caso o Fundo não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, o Administrador convocará assembleia geral de Cotistas, sendo que, caso a assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, o Gestor deverá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização de principal, na forma do subitem 6.1.6., acima.

**6.1.6.** Caso o Gestor não encontre Ativos para investimento pelo Fundo, a seu critério, o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, o Gestor deverá informar ao Administrador a parcela dos recursos pagos aos respectivos Cotistas a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal.



**6.2.** A cada nova emissão, o Gestor poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor.

**6.3.** A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos deverá ser aplicada em Ativos Financeiros. Adicionalmente, para realizar o pagamento das despesas ordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, aplicada em Ativos Financeiros, sem qualquer limitação em relação à diversificação.

**6.3.1.** O Fundo poderá adquirir Ativos e Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor e/ou do Administrador, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

**6.4.** O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

**6.5.** O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente do Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

**6.6.** Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas adicionalmente as disposições constantes nos subitens abaixo, bem como as demais disposições aplicáveis nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento.

**6.6.1.** No caso de investimentos em CRI, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

**6.6.2.** Caso o FUNDO invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão de empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da aprovação em assembleia geral quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação específica.



**6.6.3.** Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, pelo Gestor ou empresa a eles ligada na forma permitida na regulamentação específica, observado que, caso esteja configurada uma situação de conflito de interesses, tal investimento dependerá de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

**6.7.** Caberá ao Gestor praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas ao Administrador neste Regulamento, no Contrato de Gestão e na legislação em vigor.

## **CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO**

**7.1.** O Administrador receberá remuneração fixa e anual, de forma escalonada, equivalente a 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo para os serviços de administração e gestão do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) mensais, o qual será reajustado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE ou índice equivalente que venha a substituí-lo.

**7.2.** A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Administrador, ao Gestor e ao Escriturador, não incluindo os valores correspondentes ao Custodiante e aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

**7.3.** A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

**7.4.** Com exceção da Primeira Emissão de Cotas, cujos custos serão arcados pelo Fundo, a cada nova emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, cobrar a Taxa de Distribuição no Mercado Primário, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição no Mercado Primário não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

**7.5.** O Fundo não cobrará taxa de performance dos Cotistas.

**7.6.** O Fundo não terá taxa de saída.



## **CAPÍTULO VIII – EXERCÍCIO SOCIAL**

**8.1.** O exercício social do Fundo tem início em 1º de julho de cada ano e término em 30 de junho do ano subsequente.

## **CAPÍTULO IX – OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR**

**9.1.** O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste Regulamento e de sua obrigação de observar o escopo de atuação do Gestor:

- a) providenciar (conforme o caso) a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais imóveis, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo do Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- b) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos Cotistas e de transferência das Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (iii) a documentação relativa aos ativos e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- c) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- d) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas, que serão arcadas pelo Fundo, conforme disposto no Capítulo XVIII;
- e) manter custodiados no Custodiante ou em outra instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos e os Ativos Financeiros adquiridos com recursos do Fundo;
- f) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea “b” acima até o término do procedimento;
- g) divulgar informações em conformidade com e observados os prazos previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável;



- h) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- i) dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Ativos e dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA;
- j) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- k) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;
- l) conforme orientação do Gestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;
- m) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos e dos Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;
- n) observar as recomendações do Gestor para o exercício da Política de Investimentos do Fundo, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso; e
- o) contratar, em nome do Fundo e às expensas deste, os seguintes serviços facultativos:
  - (i) distribuição das Cotas do Fundo a cada nova oferta;
  - (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos imóveis e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
  - (iii) conforme o caso, empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos imóveis, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das sociedades investidas para fins de monitoramento; e
  - (iv) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

**9.1.1.** Os serviços a que se referem os incisos "i" da alínea "o" deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.



## **CAPÍTULO X – RENÚNCIA, DESCRENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR**

**10.1.** O Administrador ou o Gestor, conforme o caso, deverá cessar o exercício de suas funções nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral, nos termos deste Capítulo ou de descredenciamento pela CVM.

**10.2.** A Assembleia Geral, convocada conforme previsto neste Regulamento, poderá deliberar sobre a destituição do Administrador, observando-se os quóruns estabelecidos neste Regulamento.

**10.3.** Em caso de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação. Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas: (i) nenhuma aquisição ou alienação de Ativos poderá ser realizada pelo Fundo, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério do Administrador; e (ii) o Administrador poderá contratar um consultor imobiliário para executar parte das tarefas atribuídas ao Gestor, em relação aos imóveis que componham o portfólio do Fundo.

**10.4.** Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, a Assembleia Geral reunir-se-á para deliberar sobre a eleição de seu substituto, o que poderá ocorrer mediante convocação por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas, pela CVM ou pelo próprio Administrador.

**10.5.** Na hipótese de renúncia ou descredenciamento do Gestor ou Administrador, este fica obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento.

**10.5.1.** No caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis competente, nas matrículas referentes aos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

**10.6.** A não substituição do Gestor ou do Administrador, em conformidade com os procedimentos indicados nos itens deste Capítulo X, no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da referida Assembleia Geral, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral.

**10.7.** O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou o término do prazo indicado no item 10.6 acima, o que ocorrer primeiro.



**10.8.** Caso a Assembleia Geral referida no item 10.4 acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo Administrador eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá, dentro do prazo estabelecido no item 10.6, convocar nova Assembleia Geral para nova eleição de Administrador ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação do Fundo.

**10.9.** Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação de que trata a parte final do item 10.8 acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até conclusão da liquidação do Fundo.

**10.10.** No caso de renúncia do Administrador, este continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções, nos termos da regulamentação aplicável.

**10.11.** No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

## **CAPÍTULO XI – VEDAÇÕES**

**11.1.** É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

- i) receber depósito em sua conta corrente;
- ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- v) aplicar no exterior recursos captados no país;
- vi) aplicar recursos na aquisição das Cotas do próprio Fundo;
- vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- ix) sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e o representante de Cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM nº 472/08, ou entre o Fundo e o empreendedor;
- x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;



- x i) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;
- x ii) 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, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- x iii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e
- x iv) praticar qualquer ato de liberalidade.

**11.2.** A vedação prevista no inciso “x” 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.

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

## **CAPÍTULO XII – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

**12.1.** Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, conforme orientação e recomendação do Gestor, serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral, a Política de Investimento do Fundo e/ou este Regulamento.

**12.2.** No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas na alínea “a” do item 9.1 deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

**12.3.** Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

**12.4.** O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo.

**12.5.** O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos



com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a realizar novos aportes de capital no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas, conforme previsto neste Regulamento.

### **CAPÍTULO XIII – CONFLITO DE INTERESSES**

**13.1.** Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

**13.2.** Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses. A restrição prevista neste artigo aplica-se apenas às matérias que envolvam a situação de Conflito de Interesses em questão.

### **CAPÍTULO XIV – CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS**

**14.1.** O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe das Cotas.

**14.2.** As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

**14.3.** Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

**14.4.** As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos neste Capítulo XIV.

**14.4.1.** A Primeira Emissão de Cotas do Fundo será realizada nos termos do Suplemento constante no Anexo I a este Regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização.



**14.5.** Observado o disposto no item 14.8, abaixo, fica estabelecido que na hipótese de novas emissões de cotas pelo Fundo, em montante superior ao Capital Autorizado do Fundo, a Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre tal nova emissão irá decidir sobre a eventual outorga aos Cotistas do direito de preferência na subscrição das novas Cotas e sobre eventual possibilidade de cessão do direito de preferência. Caso seja outorgado o direito de preferência, caberá também à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre o prazo para seu exercício, a posição (data base) dos Cotistas a ser considerada para fins do seu exercício, o percentual de subscrição e o direito das novas Cotas no que se refere ao recebimento de rendimentos.

**14.6.** Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, bem como após o encerramento da Primeira Emissão, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais).

**14.6.1.** As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes.

**14.6.2.** A decisão relativa à eventual nova emissão de Cotas será comunicada aos Cotistas formalmente pelo Administrador. O comunicado a ser enviado pelo Administrador, ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotistas que seja convocada, a critério do Administrador, para dispor sobre a nova emissão de Cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

**14.7.** Na hipótese de emissão de novas Cotas, até o limite do Capital Autorizado, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta será fixado, preferencialmente, tendo como referência (observada a possibilidade de emissão por preço inferior ou superior): (i) o valor patrimonial das Cotas em circulação, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, e (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas.

**14.8.** No âmbito de novas emissões de Cotas do Fundo, realizadas até o limite do Capital Autorizado, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência, sendo certo que os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

**14.9.** O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base nas possibilidades de investimentos apresentadas pelo Gestor, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da



emissão de lote suplementar e quantidade adicional das Cotas, nos termos dos artigos 14, § 2º e 24 da Instrução CVM nº 400/03, caso a respectiva oferta esteja sendo conduzida nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

**14.10.** Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta.

**14.11.** As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, o Administrador e o Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas de emissão do Fundo, poderão estabelecer o público alvo para a respectiva emissão e Oferta.

**14.12.** A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

**14.13.** Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo, quando existente; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de Ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Adesão e Ciência de Risco, nos termos da regulamentação em vigor.

**14.14.** Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior.

**14.15.** As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser fixada nos documentos da oferta.

**14.15.1.** Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição.

**14.15.2.** A cada nova oferta, o Administrador e o Gestor poderão, a seu exclusivo critério, autorizar que seja permitida a integralização das novas Cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral, bem como deve ser realizada no prazo, termos e condições aprovados em Assembleia Geral e estabelecidos no Boletim de Subscrição e nas leis e regulamentações aplicáveis.



**14.16.** As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3.

**14.16.1.** Para efeitos do disposto neste item 14.16, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

**14.17.** Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

#### **CAPÍTULO XV – RESGATES**

**15.1.** Não é permitido o resgate das Cotas.

#### **CAPÍTULO XVI – APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO**

**16.1.** A apuração do valor dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, é de responsabilidade do Administrador, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

**16.2.** O critério de apreamento dos Ativos e dos Ativos Financeiros é reproduzido no manual de apreamento dos ativos do Administrador.

**16.3.** No caso de imóveis que venham a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada.

#### **CAPÍTULO XVII – RISCOS**

**17.1.** Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Prospecto e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

#### **CAPÍTULO XVIII – ENCARGOS**

**18.1.** Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas: (i) Taxa de Administração; (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas



previstas no Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08; (iv) gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários; (v) honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo; (vi) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio do Fundo; (vii) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo; (viii) custos com a contratação de formador de mercado para as Cotas do Fundo; (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou do Gestor no exercício de suas respectivas funções; (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral; (xi) gastos decorrentes de avaliações previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11; (xii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo conforme previsto neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral; (xiii) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver; (xiv) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada e administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, exploração do direito de superfície e comercialização dos respectivos imóveis e de formador de mercado; (xv) despesas com o registro de documentos em cartório; (xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e (xvii) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo, observado o disposto no item 2.3 deste Regulamento.

**18.2.** Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

**18.3.** O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração, sendo certo que correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

**18.4.** Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração das Cotas; (iii) custódia de títulos e valores mobiliários; e (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão deduzidos da Taxa de Administração, nos termos definidos no Capítulo VII deste Regulamento.

## **CAPÍTULO XIX – POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**19.1.** O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores ([www.brasilplural.com.br](http://www.brasilplural.com.br)) e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.



**19.2.** As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

**19.3.** 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 472/08;

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 472/08;

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

- a) as demonstrações financeiras;
- b) o parecer do Auditor Independente; e
- c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

IV – anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

V - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e

VI - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

**19.4.** 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 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;

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 artigo 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08 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; e

VI – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.

**19.5.** O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores cópia do Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

**19.6.** O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela



Instrução CVM nº 472/08, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

**19.7.** O Administrador deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

**19.8.** O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (*e-mail*) ou de correspondência física. Alternativamente, caso assim admitido pela legislação e regulamentação em vigor, tais comunicações poderão ser realizadas única e exclusivamente por meio da disponibilização do respectivo documento no *website* do Administrador.

**19.9.** Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

## **CAPÍTULO XX – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**20.1.** O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável ("Lucros Semestrais"), com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

**20.1.1.** Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei nº 8.668/93, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pelo Fundo, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como Lucro Semestral auferido para fins de distribuição dos resultados do Fundo no respectivo período. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição do Lucro Semestral, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pelo Fundo.

**20.2.** Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.



**20.2.1.** Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 20.1 acima, o Gestor poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos e Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e/ou as deliberações em Assembleia Geral nesse sentido.

**20.2.2.** O percentual mínimo a que se refere o item 20.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

**20.2.3.** Farão jus aos rendimentos de que trata o item 20.2 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto no item 14.3 acima.

**20.3.** Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes de sua carteira.

**20.4.** Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos do Fundo.

**20.4.1.** Caso a Assembleia Geral prevista no item 20.4. não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Ativos ou de Ativos Financeiros do Fundo, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos e/ou Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e despesas extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

## **CAPÍTULO XXI – TRIBUTAÇÃO**

**21.1.** Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará 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. Para propiciar tributação favorável ao Cotista pessoa natural, o Administrador envia melhores esforços para que (i) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.



**21.2.** Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**21.3.** O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes. No caso de mudança no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas, tal fato será informado por meio de publicação de fato relevante.

## **CAPÍTULO XXII – ASSEMBLEIA GERAL**

**22.1.** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (*e-mail*) ou de correspondência física, e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

**22.2.** A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.

**22.2.1.** Para efeito do disposto no item 22.2 acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

**22.3.** Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a correspondência encaminhada por correio eletrônico (*e-mail*) ou de correspondência física endereçada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião.

**22.4.** Independentemente das formalidades previstas neste item, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

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



- 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 – na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

**22.6.** Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o item 22.5 acima, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d” da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no art. 39, inciso VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

**22.7.** Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o item 22.5 incluem:

- I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e
- II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

**22.8.** A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

**22.9.** Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- b) alteração do Regulamento;
- c) destituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- d) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- f) dissolução e liquidação do Fundo;
- g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se aplicável;
- i) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- j) contratação de Formador de Mercado que seja Parte Relacionada;
- k) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;
- l) alteração do prazo de duração do Fundo; e



m) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

**22.9.1.** A realização de uma Assembleia Geral anual, para deliberar sobre as demonstrações contábeis, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis auditadas aos Cotistas.

**22.10.** O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor ou do Custodiante. Estas alterações devem ser comunicadas aos Cotistas por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

**22.11.** 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.

**22.11.1.** O pedido de que trata o item 22.11 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

**22.11.2.** O percentual de que trata o item 22.11 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

**22.11.3.** Caso os Cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 22.11 acima, o Administrador deve divulgar pelos meios previstos nos incisos I a III do item 22.5 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 22.11.1 acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**22.12.** A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

**22.12.1.** A eleição do representante de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- I - 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; e
- II - 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.



**22.12.2.** Os representantes dos Cotistas terão prazo de mandato consolidado de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

**22.12.3.** Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26, da Instrução CVM nº 472/08:

I – ser Cotista;

II – não exercer cargo ou função no Administrador, Gestor ou Custodiante, ou no controlador do Administrador, Gestor ou Custodiante em sociedades por ele 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;

IV - não ser administrador ou gestor 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.

**22.12.4.** O representante do Cotista eleito deverá informar ao Administrador e ao Cotista a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**22.12.5.** A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM nº 472/08. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**22.12.6.** Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no item 22.12.7, abaixo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

**22.12.6.** As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas “b”, “c”, “e”, “f”, “h”, “j”, “k” e “m” do item 22.9, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas 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.

**22.12.7.** Os percentuais de que trata o item 22.12.5, acima, deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, 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.

**22.13.** É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo.

**22.13.1.** Ao receber a solicitação de que trata o item 22.13, o Administrador deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

**22.13.2.** Nas hipóteses previstas no 22.13, o Administrador pode exigir:

I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**22.13.3.** É vedado ao administrador do Fundo:

I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 22.13;

II – cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

III– condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 22.13.2.

**22.13.4.** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

**22.13.5.** Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

I – o Administrador ou Gestor;

II – os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;

III – empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

IV – os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;



V - o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

VI – o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

**22.13.6.** Não se aplica a vedação prevista neste item quando:

I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV;

II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou

III – todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

### **CAPÍTULO XXIII – ATOS E FATOS RELEVANTES**

**23.1.** Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos mesmos meios indicados no Capítulo XIX deste Regulamento.

**23.2.** Considera-se relevante, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista 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

**23.2.1.** São exemplos de ato ou fato relevantes:

I – a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;

II – o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;

III – a paralização das atividades dos imóveis;

IV – o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;

V – contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;

VI – propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;

VII – a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

VIII – alteração do Gestor ou Administrador;



- IX – fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- X – alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação das Cotas do Fundo;
- XI – cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- XII – desdobramentos ou grupamentos das Cotas; e
- XIII – emissão das Cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

## **CAPÍTULO XXIV – LIQUIDAÇÃO**

**24.1.** O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

**24.2.** São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

- a) caso o Fundo passe a ter Patrimônio Líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do Fundo, representado pelas Cotas da Primeira Emissão;
- b) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação do Fundo; e
- c) ocorrência de Patrimônio Líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo.

**24.3.** A liquidação do Fundo e o conseqüente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo.

**24.4.** Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

**24.4.1.** Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número das Cotas emitidas pelo Fundo.

**24.5.** Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 24.3, acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no item 24.4.1, acima.



**24.5.1.** A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

**24.5.2.** Na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

**24.5.3.** O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

**24.5.4.** O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

**24.6.** Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

**24.6.1.** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**24.7.** Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- a) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- b) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME do Fundo.



#### **CAPÍTULO XXV – CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA**

**25.1.** Considera-se o correio eletrônico forma de correspondência válida entre Administrador e Cotista, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

#### **CAPÍTULO XXVI – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA**

**26.1.** Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o Administrador, que caberiam ao *de cujus* ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

#### **CAPÍTULO XXVII – FORO**

**27.1.** Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 30 de julho de 2019.

---

**BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**

*Administrador*



## ANEXO I - SUPLEMENTO DAS COTAS DO PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Primeira Emissão do Fundo.

<b>Montante Total da Primeira Emissão:</b>	Até R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais).
<b>Quantidade de Cotas:</b>	Até 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas.
<b>Preço de Subscrição:</b>	R\$ 100,00 (cem reais).
<b>Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Primeira Emissão:</b>	Será admitida a distribuição parcial, observado o Montante Mínimo da Primeira Emissão correspondente a 1.000.000 (um milhão) de Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) para a manutenção da Primeira Emissão.
<b>Número de Séries:</b>	Única.
<b>Forma de Distribuição:</b>	Pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.
<b>Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas:</b>	As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.
<b>Tipo de Distribuição:</b>	Primária.
<b>Público Alvo:</b>	A oferta pública de distribuição de Cotas da Primeira Emissão é destinada à investidores em geral (exceto clubes de investimento), sejam eles pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.
<b>Período de Colocação:</b>	Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início da Primeira Emissão.
<b>Coordenador Líder:</b>	<b>GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , sociedade anônima, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1.701 e 1.702, Centro, CEP 20091-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62.

## Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 1de289ee198b97da782c991675576321

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 31/07/2019, protocolado sob o nº 1925613 e averbado ao protocolo nº 1925612, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

### Características do registro



1o Ofício do Registro de Títulos e Documentos  
Cidade do Rio de Janeiro  
Documento apresentado hoje e registrado  
sob o no de protocolo 1925613

**CUSTAS:**  
Emolumentos: R\$ 118,23  
Distribuidor: R\$ 0,41  
Lei 3217/99: R\$ 26,90  
Lei 4.664/05: R\$ 6,71  
Lei 111/06: R\$ 6,71  
Lei 6281/12: R\$ 5,37  
ISSQN: R\$ 7,32  
Total: R\$ 192,23

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
EDCR36727-FBF  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 31/07/2019  
CYNTHIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



### Características do documento original

**Arquivo:** REGULAMENTO\_32527683000126\_30.0  
7.2019\_PLURAL\_RECEBIVEIS  
IMOBILIARIOS FII.pdf  
**Páginas:** 37  
**Nomes:** 1  
**Descrição:** Regulamento

### Assinaturas digitais do documento original



**Certificado:**  
CN=RODRIGO DE GODOY:00665141777, OU=Autenticado por AR Certigital,  
OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal  
do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR  
**Integridade da assinatura:** Válida  
**Validade:** 28/11/2018 à 28/11/2019  
**Data/Hora computador local:** 31/07/2019 08:06:12  
**Carimbo do tempo:** Não

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)