

Prospecto Preliminar da Distribuição Pública de Cotas da Primeira Emissão do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR ALPHA FUNDO DE FUNDOS

CNPJ/MF nº 27.529.279/0001-51

na quantidade de até 600.000 (seiscentas mil) Cotas, sem considerar o Lote Adicional e o Lote Suplementar (conforme definido abaixo), perfazendo um montante de até

R\$ 60.000.000,00
(sessenta milhões de reais)

Código ISIN das Cotas: BRRBRFCTF003

Tipo ANBIMA: FII de Título e Valores Mobiliários Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários



As informações contidas nesta Minuta de Prospecto Preliminar estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. A presente Minuta de Prospecto Preliminar está sujeita a complementação e correção. O Prospecto Definitivo será entregue aos investidores durante o período de distribuição.

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR ALPHA FUNDO DE FUNDOS, inscrito no CNPJ/MF sob nº 27.529.279/0001-51 ("Fundo"), representado por seu administrador BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administrador"), está realizando uma distribuição pública de, no mínimo, 300.000 (trezentas mil) e, no máximo, 600.000 (seiscentas mil) cotas ("Cotas"), sem considerar o Lote Adicional e o Lote Suplementar (conforme abaixo definidos), integrantes da 1ª emissão de Cotas do Fundo ("Oferta" ou "Oferta Pública" e "Emissão", respectivamente), com preço unitário de emissão de R\$100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante de até R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) ("Montante Total da Oferta"). Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais). A Oferta Pública será realizada no Brasil, sob a liderança da XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder" ou "XP Investimentos"), sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. A Oferta contará com a participação do BANCO INDUSVAL S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguaçu, nº 151, 6º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.024.352/0001-71, e da OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, 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/MF sob o nº 00.997.804/0001-07, atuando na qualidade de coordenadores contratados pelo Coordenador Líder ("Coordenadores Contratados"). O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras sociedades devidamente autorizadas a atuar no mercado de capitais, na distribuição de títulos e valores mobiliários ("Instituições Consorciadas" e, em conjunto com o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, as "Instituições Participantes da Oferta"). Os Coordenadores Contratados e as Instituições Consorciadas estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor. A XP Investimentos será a instituição intermediária líder responsável pela Oferta Pública.

A constituição do Fundo, a realização da Emissão e da Oferta Pública das Cotas foram aprovadas por meio do Instrumento Particular de Constituição do Fundo, celebrado pelo Administrador em 07 de abril de 2017, o qual foi registrado junto ao 4º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 999103, em 07 de abril de 2017. O regulamento do Fundo ("Regulamento") foi posteriormente alterado pelo Administrador por meio de atos particulares celebrados em (i) 15 de maio de 2017, o qual foi registrado junto ao 4º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1000428, em 15 de maio de 2017, e (ii) 20 de junho de 2017, o qual foi registrado junto ao 4º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1001838, em 20 de junho de 2017. A versão do Regulamento em vigor foi aprovada pelo Administrador por meio de ato particular celebrado em 24 de julho de 2017, o qual foi registrado junto ao 4º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1003301, em 25 de julho de 2017.

O Montante Total da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 90.000 (noventa mil) Cotas, a critério do Coordenador Líder, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas ("Lote Suplementar"), nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400. Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o Montante Total da Oferta, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 120.000 (cento e vinte mil) Cotas, a critério do Administrador ("Lote Adicional"), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Contrato de Distribuição, no Regulamento, neste Prospecto Preliminar e na legislação vigente. As Cotas do Lote Suplementar e as Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Salvo exceções descritas na Seção "3. Termos e Condições da Oferta" (página 27), cada investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 1.000,00 (mil reais). Não há valor máximo de aplicação por investidor em Cotas do Fundo.

A Oferta foi objeto de modificação perante a CVM, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400, em razão da alteração da data da liquidação financeira das Cotas e da data da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, tendo a CVM sido devidamente comunicada a esse respeito. Em decorrência disso, foi divulgado em 18 de agosto de 2017 pelo Administrador e pelo Coordenador Líder o comunicado ao mercado dando conta da modificação da Oferta, na forma do Artigo 27 da Instrução CVM 400, tendo, ainda, o cronograma tentativo das etapas da Oferta sido alterado, passando a vigorar nos termos do indicado na Seção "3. Termos e Condições da Oferta - Cronograma Indicativo da Oferta", na página 39 deste Prospecto Preliminar.

A carteira do Fundo é gerida pela RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.340, 7º andar, cj. 72 (parte), Vila Olímpia, CEP 04548-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.259.351/0001-87, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 13.256, de 28 de agosto de 2013 ("Gestor").

Na data deste Prospecto Preliminar, além dos Coordenadores Contratados acima qualificados, o Coordenador Líder havia contratado como Instituições Consorciadas para participar da Oferta a CM Capital Markets Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda., Easyinvest - Título Corretora de Valores S.A., Geração Futuro Corretora de Valores S.A., Fator S.A. Corretora de Valores, Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores, Planner Corretora de Valores S.A., Rico Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., Socopa Sociedade Corretora Paulista S.A., e Spinelli S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio, as quais estão regularmente habilitadas para tanto, nos termos das normas aplicáveis editadas pela CVM.

O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLIZADO NA CVM EM 21 DE JUNHO DE 2017, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472 E DA INSTRUÇÃO CVM 400.

A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITALIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA FUNDOS DE INVESTIMENTO" VIGENTE A PARTIR DE 1º DE JULHO DE 2016.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, SUA VIABILIDADE, SUA ADMINISTRAÇÃO, SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA OU DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS, E SERÁ CONCEDIDO SEGUNDO CRITÉRIOS FORMAIS DE LEGALIDADE.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA FUNDOS DE INVESTIMENTO. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU A DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DESTA OFERTA 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. O SELO ANBIMA INCLUIDO NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE OS VALORES MOBILIÁRIOS DA OFERTANTE SEJAM ADMITIDOS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS PARA SUBSCRIÇÃO DE COTAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS.

AS COTAS SERÃO ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO DE BOLSA DE VALORES POR MEIO DA B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO. NÃO OBTANTE, AS COTAS SUBSCRITAS FICARÃO BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O GESTOR MANTENHA 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 ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTA PROSPECTO PRELIMINAR, NAS PÁGINAS 83 A 96.

A RENTABILIDADE PASSADA OU PREVISTA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTRARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTA PROSPECTO PRELIMINAR QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTA PROSPECTO PRELIMINAR QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E O INVESTIDOR ESTÃO SUJEITOS.

TUDO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESAO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DA TAXA DE PERFORMANCE DEVIDAS PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

Coordenador Líder



Coordenadores Contratados



Gestor



Administrador



Assessor Legal



A data deste Prospecto Preliminar é 18 de agosto de 2017

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES	3
1. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA	13
2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA.....	23
3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	27
Características da Oferta	29
Contrato de Distribuição.....	36
Cronograma Indicativo da Oferta	39
Demonstrativo dos Custos da Oferta	39
Outras Informações	40
Declarações do Administrador.....	42
Declarações do Coordenador Líder	42
4. O MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	43
O que é um Fundo Imobiliário?	45
Regulamentação e fiscalização	46
Patrimônio e Política de Investimento.....	46
Cotas	46
Administrador	47
Restrições ao resgate.....	47
Negociação das cotas.....	47
Liquidez	47
Rendimentos	48
Comparativo: investir em imóveis diretamente x por meio cotas de fundos de investimento imobiliário	48
Momento Macroeconômico	49
Ciclo Imobiliário.....	50
Visão Geral do Mercado	50
Desenvolvimento do Setor no Brasil	51
Mercado Imobiliário - São Paulo.....	54
Mercado Imobiliário Corporativo em 2016	56
5. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR ALPHA FUNDO DE FUNDOS.....	59
Base Legal.....	61
Público Alvo.....	61
Objeto	61
Duração	62
Administração, Escrituração, Controladoria e Custódia	62
Gestão	64
Vedações ao Administrador e ao Gestor.....	66
Remuneração do Administrador, do Gestor e dos Demais Prestadores de Serviços	67
Política de Investimento	68
Critérios de Precificação dos Ativos do Fundo	70
Características das Cotas	70
Taxa de ingresso e de Saída	70
Demonstrações Financeiras e Auditoria	70
Formador de Mercado	71

Assembleia Geral de Cotistas	71
Encargos do Fundo	74
Política de Distribuição de Resultados	75
Liquidação do Fundo	76
Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo.....	78
Regras de Tributação do Fundo	79
Resolução de Conflitos	82
6. FATORES DE RISCO	83
7. PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR	97
Administrador	99
Coordenador Líder	100
Gestor	104
8. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA	109
Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder	111
Relacionamento do Administrador com o Gestor	111
Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor	111
ANEXOS	113
Anexo I - Instrumento Particular de Constituição do Fundo, que deliberou a constituição do Fundo e aprovou os termos da emissão e da Oferta	115
Anexo II - Instrumento Particular de Retificação e Ratificação do Instrumento Particular de Constituição do Fundo, que retificou os termos da emissão e da Oferta e alterou o Regulamento do Fundo	121
Anexo III - Instrumento Particular de Segunda Retificação e Ratificação do Instrumento Particular de Constituição do Fundo, que retificou os termos da emissão e da Oferta e alterou o Regulamento do Fundo	129
Anexo IV - Regulamento do Fundo.....	135
Anexo V - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	177
Anexo VI - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.....	181
Anexo VII- Estudo de Viabilidade	185

DEFINIÇÕES

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

Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM , instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Anúncio de Início	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
Ativos de Liquidez	Significa os ativos de liquidez nos quais o Fundo aplicará quando, temporariamente, as disponibilidades financeiras do Fundo não estiverem aplicadas em Ativos Imobiliários, conforme os limites previstos na legislação aplicável, quais sejam: (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papeis; (iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; e (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.
Ativos Imobiliários	Significa os ativos nos quais o Fundo aplicará primordialmente, de acordo com o seu objeto, quais sejam: Cotas de FII e Outros Ativos.

Auditor Independente	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES , sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 9º, 10º, 13º, 14º, 15º, 16º e 17º andares, Torre Torino, Água Branca, CEP 05001-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.562.112/0001-20.
Aviso ao Mercado	O aviso ao mercado da Oferta, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador da CVM e da B3, elaborado nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400.
BACEN	Banco Central do Brasil.
BI&P	BANCO INDUSVAL S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 6º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.024.352/0001-71.
Base de Cálculo da Taxa de Administração	A base de cálculo da Taxa de Administração, correspondente (i) ao valor contábil do Patrimônio Líquido; <u>ou</u> (ii) caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como por exemplo, o IFIX, ao valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
Boletim de Subscrição	O documento que formaliza a subscrição de Cotas da Oferta pelo Investidor.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ/MF	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e alterações posteriores.
Comunicado ao Mercado	O comunicado ao mercado divulgado na forma do Artigo 27 da Instrução CVM 400, por meio do qual o Administrador e o Coordenador Líder comunicaram a modificação dos termos da Oferta, com a alteração da Data de Liquidação das Cotas e da data da divulgação do Anúncio de Encerramento. Para maiores informações sobre a modificação da Oferta, vide Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Modificação dos termos da Oferta”, na página 29 deste Prospecto Preliminar
Contrato de Distribuição	Contrato de Coordenação e Colocação, em Regime de Melhores Esforços, das Cotas da 1ª Emissão do Fundo, a ser celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Coordenador Líder, com a interveniência do Gestor, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta.
Contrato de Gestão	Contrato de prestação de serviços de gestão celebrado entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor.

Coordenador Líder	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78.
Coordenadores Contratados	As sociedades integrantes do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários que foram contratadas diretamente pelo Coordenador Líder para participar da Oferta, em conjunto com as Instituições Consorciadas. Os Coordenadores Contratados auxiliarão o Coordenador Líder a viabilizar o processo de distribuição, alocação e liquidação das Cotas por meio da estrutura da operacionalizada pela B3. A Oferta contará com a participação do BI&P e da Ourinvest, atuando na qualidade de Coordenadores Contratados.
Cotas	As cotas da Emissão, escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo.
Cotas de FII	São as cotas de outros fundos de investimento imobiliário, nos termos da Instrução CVM 472, nas quais o Fundo aplicará primordialmente os recursos captados no âmbito da Oferta.
Cotistas	Os titulares de Cotas do Fundo.
CRI	Certificados de Recebíveis Imobiliários, disciplinados 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.
Custodiante	BANCO BTG PACTUAL S.A. , instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º, 6º e 7º andares, Botafogo, CEP 22250-040, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45, devidamente autorizado pela CVM para exercer as atividades de custódia de valores mobiliários.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Liquidação	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta, que será em 12 de setembro de 2017.
Dias Úteis	Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.

Encargos do Fundo	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Capítulo XIX de seu Regulamento.
Emissão ou 1ª Emissão	A 1ª Emissão de Cotas do Fundo.
Escriturador	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de escrituração das Cotas do Fundo.
Estudo de Viabilidade	O estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para os fins do item 3.7.1 do Anexo III e do item 2.4 do Anexo III-B, ambos da Instrução CVM 400.
Fundo	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR ALPHA FUNDO DE FUNDOS , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 27.529.279/0001-51.
Gestor	RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA. , sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.340, 7º andar, conjunto 72, parte, Vila Olímpia, CEP 04548-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.259.351/0001-87, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 13.256, de 28 de agosto de 2013.
Governo	Governo da República Federativa do Brasil.
IGP-M	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
Instituições Consorciadas	São as sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários que serão contratadas diretamente pelo Coordenador Líder, para participar da Oferta. Na data deste Prospecto Preliminar, o Coordenador Líder havia contratado como Instituições Consorciadas para participar da Oferta a CM Capital Markets Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda., Easynvest - Título Corretora de Valores S.A., Geração Futuro Corretora de Valores S.A., Fator S.A. Corretora de Valores, Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores, Planner Corretora de Valores S.A., Rico Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., Socopa Sociedade Corretora Paulista S.A., e Spinelli S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio, as quais estão regularmente habilitadas para tanto, nos termos das normas aplicáveis editadas pela CVM.
Instituições Participantes da Oferta	Em conjunto, o Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados e as Instituições Consorciadas.
Instrução CVM 400	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

Instrução CVM 401	Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 472	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM 494	Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM 516	Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.
Instrução CVM 555	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
Investidores	Pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias 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. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do Artigo 1º da Instrução CVM 494.
Investimento Mínimo	O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 10 (dez) Cotas, totalizando a importância de R\$1.000,00 (mil reais) por Investidor, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Alocação, Rateio e Liquidação da Oferta”, na página 34 deste Prospecto Preliminar.
IOF/Títulos	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
IOF/Câmbio	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
IR	Imposto de Renda.
Lei nº 6.404/76	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
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, conforme alterada.
Lei nº 11.033/04	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
Lei nº 12.024/09	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009.

Lote Adicional	São as Cotas que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Cotas da Oferta, ou seja, até 120.000 (cento e vinte mil) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas da Oferta, a critério exclusivo do Administrador do Fundo, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
Lote Suplementar	São as Cotas que representam até 15% (quinze por cento) da totalidade das Cotas da Oferta, ou seja, até 90.000 (noventa mil) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas da Oferta, a critério do Coordenador Líder, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
Montante Mínimo da Oferta	O volume mínimo da Oferta será de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas.
Montante Total da Oferta	Montante de até R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), correspondente a 600.000 (seiscentas mil) Cotas, excluído o montante relacionado às Cotas do Lote Adicional e às Cotas do Lote Suplementar.
Oferta ou Oferta Pública	Oferta pública de distribuição de Cotas da Emissão do Fundo.
Ourinvest	OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, 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/MF sob o nº 00.997.804/0001-07.
Outros Ativos	Significa os ativos nos quais o Fundo aplicará conjuntamente com Cotas de FII, quais sejam (i) CRI, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (ii) letras hipotecárias; (iii) letras de crédito imobiliário; (iv) letras imobiliárias garantidas; e (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM 401, nos quais o Fundo aplicará complementarmente.
Patrimônio Líquido	É soma dos ativos do Fundo e dos valores a receber deduzidas as exigibilidades.
Pedido de Reserva	Pedidos de reserva que serão recebidos pelas Instituições Participantes da Oferta durante o Período de Reserva. No respectivo Pedido de Reserva, o Investidor deverá indicar, entre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelas condições apresentadas neste Prospecto Preliminar, na Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Pedidos de Reserva”, na página 31 abaixo.

Período de Reserva

Período compreendido entre o 6º (sexto) Dia Útil contado da data de divulgação do Aviso ao Mercado e a data de divulgação do Anúncio de Início, isto é, o período compreendido entre os dias 04 de agosto de 2017 e 30 de agosto de 2017 (inclusive), conforme indicado na Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 39 abaixo.

Período de Subscrição

Período de até 6 (seis) meses contado da divulgação do Anúncio de Início, encerrado na data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Pessoas Ligadas

Consideram-se pessoas ligadas (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens acima.

Pessoas Vinculadas

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 segundo 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 envolvidas na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidas 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, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.

Plano de Distribuição	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição”, na página 33 deste Prospecto Preliminar.
Política de Investimento	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo III do Regulamento e na Seção “5. Fundo de Investimento Imobiliário RBR Alpha Fundo de Fundos - Política de Investimento”, na página 68 deste Prospecto Preliminar.
Preço por Cota	O preço de cada Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$100,00 (cem reais).
Prospecto Preliminar	Este prospecto preliminar da Oferta.
Prospecto Definitivo	O prospecto definitivo da Oferta.
Prospecto	Indistintamente, o Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.
Público Alvo	Os Investidores, pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias 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. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do Artigo 1º da Instrução CVM 494.
Regulamento	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada pelo Administrador por meio de ato particular celebrado em 24 de julho de 2017, o qual foi registrado junto ao 4º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1003301, em 25 de julho de 2017.
Representante dos Cotistas	O representante, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazo de mandato de 1 (um) ano, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do Artigo 42 do Regulamento.
Reserva de Contingência	A reserva de contingência a ser formada pelo Administrador, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários, se houver. O valor da Reserva de

Contingência será correspondente a até 1% (um por cento) do total dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Taxa de Administração

Taxa de administração, composta de (i) valor equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração e que deverá ser pago diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo; (b) valor equivalente a 0,80% a.a. (oitenta centésimos por cento ao ano), calculado sobre a mesma Base de Cálculo da Taxa de Administração, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser pago ao Gestor; e (c) a Taxa de Escrituração.

Taxa de Escrituração

Valor equivalente a até 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido, correspondente aos serviços de escrituração das Cotas.

Taxa de Performance

Taxa de performance devida ao Gestor, adicionalmente à parcela da Taxa de Administração a que faz jus o Gestor, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização das Cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{ [Resultado] - [PL \text{ Base} * (1 + Índice \text{ de Correção})] \}$$

Onde:

- **VT Performance** = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;
- **Índice de Correção** = Variação do IGP-M + 3,0% ou 4,5%, o que for maior entre os dois no período de apuração (semestre). **Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os Cotistas;**
- **PL Base** = Valor inicial do patrimônio líquido contábil do Fundo utilizado na primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

- Resultado conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado} = [(PL \text{ Contábil}) + (\text{Distribuições Atualizadas})]$$

Onde:

- **Distribuições atualizadas:** =
- $$\sum_{i=m}^n \text{Rendimento mês } i * (1 + \text{Índice de Correção mês } n)$$

$i = m$

(1+Índice de Correção mês i)

Onde:

- **PL Contábil** = Valor do patrimônio líquido contábil de fechamento do último dia útil da data de apuração da Taxa de Performance;
- **Rendimento mês** =

i = Mês de referência

M = Mês referente à primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou o mês da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

N = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.

1. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta Pública e as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Preliminar, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção “6. Fatores de Risco” nas páginas 83 a 96 deste Prospecto Preliminar.

Montante Total da Oferta	Inicialmente, até R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço unitário de R\$100,00 (cem reais) por Cota, podendo o Montante Total da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Suplementar e do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
Quantidade total de Cotas da Oferta	Até 600.000 (seiscentas mil) Cotas, sem considerar eventuais Cotas do Lote Suplementar e Cotas do Lote Adicional.
Montante Mínimo da Oferta	R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).
Ambiente da Oferta	A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3.
Destinação dos recursos	Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados à aquisição dos Ativos Imobiliários, selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo e o disposto no Regulamento do Fundo. Não obstante, a Política de Investimento do Fundo determinar que o Fundo deverá aplicar recursos primordialmente em Cotas de FII, o Fundo não possui um ativo específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico.
Características, vantagens e restrições das Cotas	<p>As Cotas do Fundo (i) são de classe única; (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência, e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.</p> <p>Todas as Cotas conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver.</p>
Preço de subscrição por Cota	R\$100,00 (cem reais) por Cota.
Número de séries	Série única.

Regime de distribuição das Cotas

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

O Coordenador Líder contratou os Coordenadores Contratados para participar da Oferta. Adicionalmente, na data deste Prospecto Preliminar, o Coordenador Líder havia contratado como Instituições Consorciadas para participar da Oferta a CM Capital Markets Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda., Easynvest - Título Corretora de Valores S.A., Geração Futuro Corretora de Valores S.A., Fator S.A. Corretora de Valores, Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores, Planner Corretora de Valores S.A., Rico Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., Socopa Sociedade Corretora Paulista S.A., e Spinelli S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio, as quais estão regularmente habilitadas para tanto, nos termos das normas aplicáveis editadas pela CVM.

Distribuição parcial

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.

Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas e nos termos do Artigo 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição do Montante Total da Oferta. Caso a aceitação não seja condicionada à colocação do Montante Total da Oferta, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número das Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Pedido de Reserva.

Caso, em cumprimento dos procedimentos relativos à distribuição parcial acima descritos, deva ocorrer a devolução de recursos a Investidores, os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Para outras informações sobre a distribuição das Cotas, a realização da Oferta, bem como hipóteses de alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta, vide a Seção “3. Termos e Condições da Oferta” na página 27 e seguintes deste Prospecto Preliminar.

Plano de Distribuição

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas de acordo com o Plano de Distribuição de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o

Coordenador Líder deverá realizar e fazer com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

(i) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização deste Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder, durante os quais será disponibilizado este Prospecto Preliminar;

(ii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do Parágrafo 5º do artigo 50 da Instrução CVM 400;

(iii) durante o Período de Reserva, ou seja, a partir do 6º (sexto) Dia Útil contado da data da divulgação do Aviso ao Mercado e até a data de divulgação do Anúncio de Início, isto é, o período compreendido entre os dias 04 de agosto de 2017 e 30 de agosto de 2017 (inclusive), o Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados e as Instituições Consorciadas receberão os Pedidos de Reserva, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, considerando o valor do Investimento Mínimo;

(iv) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;

(v) o Investidor que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar a sua ordem de investimento nas Cotas junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo, mediante a apresentação do Pedido de Reserva durante o Período de Reserva;

(vi) o Montante Total da Oferta poderá ser distribuído, durante todo o Período de Subscrição, mediante a celebração pelo Investidor do respectivo Boletim de Subscrição; e

(vii) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Sem prejuízo das divulgações relativas à Oferta através dos *websites* do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM, as divulgações relativas à Oferta poderão ser disseminadas, também, por meio de aviso resumido publicado no jornal Valor Econômico, no qual serão indicados os *websites* onde os Investidores poderão obter as informações detalhadas e completas, por meio de *hyperlink*, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas da 1ª Emissão.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

No âmbito da Oferta, haverá a coleta de intenções de investimento junto aos Investidores para definição do volume da Oferta, mediante o recebimento dos Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva, observada a possibilidade de distribuição parcial.

Reservas

Durante o Período de Reserva, o Investidor indicará no Pedido de Reserva, entre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto pelo disposto nos incisos (i) a (v) abaixo, de acordo com as seguintes condições:

(i) cada Investidor, incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no Pedido de Reserva condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito no item “Distribuição Parcial”, acima (página 30);

(ii) cada Investidor deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor das Cotas por ele subscritas à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu Pedido de Reserva, na Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pelas Instituições Participantes da Oferta. As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva;

(iii) na hipótese de suspensão ou modificação da Oferta ou, ainda, de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes deste Prospecto Preliminar e as informações constantes do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo 4º do Artigo 45 da Instrução CVM 400, a ser comunicado por cada Instituição Participante da Oferta diretamente aos Investidores, referido

Investidor poderá desistir do Pedido de Reserva após o início da Oferta. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva à Instituição Participante da Oferta junto à qual tiver feito seu Pedido de Reserva (por meio de mensagem eletrônica ou correspondência enviada ao respectivo endereço) até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil posterior à comunicação do evento pelas Instituições Participantes da Oferta. Caso o Investidor não realize a comunicação acima referida dentro do prazo estipulado, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Reserva e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva;

(iv) na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, o Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados e as Instituições Consorciadas deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor já tenha aderido à Oferta, a pertinente Instituição Participante da Oferta deverá comunicá-lo diretamente a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor não informe por escrito à Instituição Participante da Oferta pertinente sua desistência do Pedido de Reserva no prazo estipulado no item (iii) acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Reserva e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva; e

(v) na hipótese de (a) não haver a conclusão da Oferta; (b) rescisão do Contrato de Distribuição; (c) cancelamento da Oferta; (d) revogação da Oferta, que torne ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores ou, ainda, (e) em qualquer hipótese de devolução dos Pedidos de Reserva em função de expressa disposição legal, todos os Pedidos de Reserva serão automaticamente cancelados e o Coordenador Líder comunicará o cancelamento da Oferta, inclusive por meio de publicação de comunicado aos Investidores de quem tenham recebido Pedido de Reserva, sendo que, caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento nos termos do item (ii) acima, os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva admitidos pelas Instituições Participantes da Oferta no âmbito dos procedimentos descritos acima exceda o montante total da Emissão, acrescido do Lote Adicional e/ou do Lote Suplementar,

se for o caso, as Cotas serão rateadas entre os Investidores pelo Coordenador Líder, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva, sendo desconsideradas quaisquer frações de Cotas.

Alocação, rateio e liquidação da Oferta A liquidação da Oferta será realizada por meio da B3.

A liquidação dos Pedidos de Reserva se dará na Data de Liquidação, de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

A alocação das Cotas entre Investidores será realizada da seguinte forma:

(i) as Cotas serão alocadas entre os Investidores que houverem realizado Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, limitado ao valor individual do Pedido de Reserva de cada Investidor;

(ii) caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores seja superior à quantidade de Cotas, incluindo, se aplicável, o Lote Adicional e/ou o Lote Suplementar, será realizado rateio proporcional das Cotas entre todos os Investidores que tiverem realizado Pedidos de Reservas, observando-se o valor de investimento constante de cada Pedido de Reserva e desconsiderando-se as frações de Cotas;

(iii) caso, após a colocação das Cotas objeto dos Pedidos de Reserva, haja Cotas remanescentes, estas poderão ser, a critério do Coordenador Líder, distribuídas aos Investidores no mercado durante o Período de Subscrição, os quais celebrarão os respectivos Boletins de Subscrição junto às Instituições Participantes da Oferta, limitado ao Montante Total da Oferta, e observado, ainda, que, havendo excesso de demanda no Período de Subscrição, as Cotas serão rateadas na proporção da quantidade de Cotas constantes do Boletim de Subscrição de cada Investidor;

(iv) após a alocação das Cotas, nos termos dos itens (i) a (iii) acima, as eventuais sobras de Cotas, provenientes de sobras de rateios na alocação das ordens, serão canceladas; e

(v) nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, os pedidos de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

Para a realização dos procedimentos de rateio estabelecidos nos itens acima, serão desconsideradas frações de Cotas.

Será considerada falha de liquidação a falta do depósito, na Data de Liquidação, das Cotas subscritas por Investidor(es), hipótese em que as operações pertinentes poderão ser liquidadas diretamente no Escriturador.

Procedimentos para subscrição e integralização de Cotas

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Reserva.

A liquidação dos Pedidos de Reserva se dará na Data de Liquidação, de acordo com o Preço por Cota e observados os procedimentos operacionais da B3 e aqueles descritos no Pedido de Reserva.

No ato de subscrição das Cotas, as Instituições Participantes da Oferta deverão disponibilizar o Regulamento e o Prospecto.

Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas, a Oferta será encerrada pelo Coordenador Líder, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento.

Não havendo a subscrição da totalidade das Cotas objeto da Oferta, a Oferta poderá ser concluída pelo Coordenador Líder desde que o Montante Mínimo da Oferta tenha sido colocado.

Caso não seja colocado o Montante Mínimo da Oferta até o final do Período de Subscrição, esta será cancelada. Nesta hipótese, o Administrador deverá, imediatamente, (i) devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, ressaltado que tal distribuição de rendimentos será realizada em igualdade de condições para todos os Cotistas do Fundo, e (ii) proceder à liquidação do Fundo.

Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.

Negociação

As Cotas serão registradas para distribuição, no mercado primário, em mercado de balcão não organizado, e para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Não obstante, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta.

Público Alvo

A Oferta é destinada a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias 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, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do Artigo 1º da Instrução CVM 494.

Investimento Mínimo

10 (dez) Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor, ressalvadas as hipóteses de rateio previstas neste Prospecto Preliminar (Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Alocação, Rateio e Liquidação da Oferta”, na página 34).

Inadequação de investimento

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “6. Fatores de Risco”, nas páginas 83 a 96 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.**

Informações adicionais

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, às demais Instituições Participantes da Oferta, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Outras Informações”, na página 40 deste Prospecto Preliminar.

2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA

Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo CEP 22250-040 - Rio de Janeiro - RJ At.: Rodrigo Ferrari Telefone: (11) 3383-2715 E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com Website: www.btgpactual.com	
Coordenador Líder	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, Itaim Bibi CEP 04538-132 - São Paulo - SP At.: Daniel Lemos Telefone: (11) 3526-1300 E-mail: estruturacao@xpi.com.br / juridocomc@xpi.com.br Website: www.xpi.com.br	
Coordenadores Contratados	BANCO INDUSVAL S.A. Rua Iguatemi, nº 151, 6º andar, Itaim Bibi CEP 01451-011 - São Paulo - SP At.: Alberto Neri Duarte Júnior Telefone: (11) 3315-2879 Fax: (11) 3315-6912 E-mail: aduarte@bip.b.br Website: www.bip.b.br	OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, Bela Vista CEP 01310-919 - São Paulo - SP At.: José Carlos Leme da Silva Telefone: (11) 4081-4530 Fax: (11) 4081-4566 E-mail: ofertaspublicas@ourinvest.com.br Website: www.ourinvest.com.br
Gestor	RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA. Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.340, 7º andar, cj. 72 (parte), Vila Olímpia CEP 04548-004 - São Paulo - SP At.: Ricardo de Sousa Gayoso e Almendra Telefone: (11) 4083-9144 E-mail: fundos@rbasset.com.br Website: www.rbrasset.com.br	

Custodiante**BANCO BTG PACTUAL S.A.**

Praia de Botafogo, nº 501, 5º, 6º e 7º andares, Botafogo
CEP 22250-040 - Rio de Janeiro -RJ

At.: Rodrigo Ferrari
Telefone: (11) 3383-2715
E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com
Website: www.btgpactual.com

Escriturador**ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), Itaim Bibi
CEP 04538-133 – São Paulo –SP

At.: Gustavo Campaci
Telefone: (11) (3072 6213
E-mail: [gustavo.campaci@itau-unibanco.com.br/](mailto:gustavo.campaci@itau-unibanco.com.br)
escrituracaofundos@itau-unibanco.com.br
Website: itau.com.br

Instituições Consorciadas

Na data deste Prospecto Preliminar, o Coordenador Líder havia contratado como Instituições Consorciadas para participar da Oferta a CM Capital Markets Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda., Easynvest - Título Corretora de Valores S.A., Geração Futuro Corretora de Valores S.A., Fator S.A. Corretora de Valores, Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores, Planner Corretora de Valores S.A., Rico Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., Socopa Sociedade Corretora Paulista S.A., e Spinelli S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio, as quais estão regularmente habilitadas para tanto, nos termos das normas aplicáveis editadas pela CVM. As informações para contato das Instituições Consorciadas encontram-se descritas nos respectivos *websites*.

Assessores Legais da Oferta**FREITASLEITE ADVOGADOS**

Rua Elvira Ferraz, nº 250, 11º andar, Vila Olímpia
CEP 04552-040 - São Paulo – SP

At.: Luiz Paulo Lago Daló / Paolo Grimaldi
Telefone: (11) 3728-8100
Fax: (11) 3728-8101
E-mail: lpdalo@fladv.com.br / pgrimaldi@fladv.com.br
Website: www.fladv.com.br

Auditores Independentes do Fundo**PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES**

Avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 9º, 10º, 13º, 14º, 15º, 16º e 17º andares, Torre Torino, Água Branca
CEP 05001-100 - São Paulo – SP

At.: João Santos
Telefone: (11) 3674-2000
E-mail: joao.santos@br.pwc.com
Website: <http://www.pwc.com.br>

3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A Oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472 e os termos e condições do Regulamento e do Contrato de Distribuição.

Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Cotas

Em 07 de abril de 2017, o Administrador aprovou, por ato próprio, a constituição do Fundo, a realização da Emissão e da Oferta, conforme o disposto na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472, nos termos do instrumento registrado junto ao 4º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 999103, em 07 de abril de 2017. O Regulamento foi posteriormente alterado pelo Administrador por meio de atos particulares celebrados em (i) 15 de maio de 2017, o qual foi registrado junto ao 4º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1000428, em 15 de maio de 2017, e (ii) 20 de junho de 2017, o qual foi registrado junto ao 4º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1001838, em 20 de junho de 2017. A versão do Regulamento em vigor foi aprovada pelo Administrador por meio de ato particular celebrado em 24 de julho de 2017, o qual foi registrado junto ao 4º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1003301, em 25 de julho de 2017.

Modificação dos termos da Oferta

A Oferta foi objeto de modificação perante a CVM, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400, em razão da alteração da Data de Liquidação das Cotas e da data da divulgação do Anúncio de Encerramento, tendo a CVM sido devidamente comunicada a esse respeito. Em decorrência disso, foi divulgado em 18 de agosto de 2017 o Comunicado ao Mercado dando conta da modificação da Oferta, tendo, ainda, o cronograma tentativo das etapas da Oferta sido alterado, passando a vigorar nos termos do indicado na Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 39 deste Prospecto Preliminar.

Quantidade de Cotas objeto da Oferta

O Coordenador Líder, em conjunto com os Coordenadores Contratados e as Instituições Consorciadas, realizará a distribuição pública de até 600.000 (seiscentas mil) Cotas, ao preço R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante total de até R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), podendo o Montante Total da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Suplementar e do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Lote Adicional e Lote Suplementar

Sem prejuízo do disposto acima, o Administrador, poderá optar por emitir um Lote Adicional de Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

Adicionalmente, o Coordenador Líder, poderá optar por distribuir um Lote Suplementar de Cotas, em montante de até 15% (quinze por cento) da quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 24 da Instrução CVM 400.

Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional e do Lote Suplementar as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Coordenadores Contratados e das Instituições Consorciadas. Assim, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser até 35% (trinta e cinco por cento) superior à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício do Lote Adicional e do Lote Suplementar.

Distribuição parcial

A Oferta poderá ser realizada mesmo que não seja colocado o Montante Total da Oferta, desde que haja a subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta, correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas, equivalentes, na respectiva data de emissão, a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais). Em razão da possibilidade de distribuição parcial e nos termos do Artigo 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição do Montante Total da Oferta. Caso a aceitação não seja condicionada à colocação do Montante Total da Oferta, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número das Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Pedido de Reserva.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Regime de distribuição das Cotas

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta.

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, devendo ser respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos do item “Distribuição Parcial” acima (página 30).

Preço por Cota

O Preço por Cota no valor de R\$100,00 (cem reais) foi aprovado por ato próprio do Administrador, datado de 07 de abril de 2017, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Reserva.

Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo

O valor do Investimento Mínimo para aplicações em Cotas de Emissão do Fundo é de R\$ 1.000,00 (mil reais), equivalentes a 10 (dez) Cotas, ressalvadas as hipóteses de rateio previstas neste Prospecto Preliminar (Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Alocação, Rateio e Liquidação da Oferta”, na página 34).

Não há limite máximo de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo, respeitado o Montante Total da Oferta, ficando 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 emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Adicionalmente, se o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva válidos de investidores exceder o total de Cotas objeto da Oferta, o valor de investimento no Fundo por cada investidor poderá ser inferior ao Investimento Mínimo.

Características, vantagens e restrições das Cotas

As Cotas (i) são de classe única; (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma nominativa e escritural, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência, e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Todas as Cotas, independentemente da Data de Liquidação, conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver.

Público Alvo

O Fundo é destinado a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias 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, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do Artigo 1º da Instrução CVM 494.

Destinação de recursos

Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados à aquisição dos Ativos Imobiliários, selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo, descrita em seu Regulamento. Não obstante a Política de Investimento do Fundo determinar que o Fundo deverá aplicar recursos primordialmente em Cotas de FII, o Fundo não possui um ativo específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico.

Na hipótese de distribuição parcial das Cotas objeto na Oferta no volume exato do Montante Mínimo, o valor captado será suficiente para fazer frente aos custos da Oferta previstos na seção deste Prospecto Preliminar intitulada “Demonstrativo dos Custos da Oferta” (página 39). A esse respeito, os valores da tabela foram calculados com base no Montante Total da Oferta, de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais).

Pedidos de Reserva

Durante o Período de Reserva, o Investidor indicará no Pedido de Reserva, entre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos itens (i) a (v) abaixo, de acordo com as seguintes condições:

- (i) cada Investidor, incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no Pedido de Reserva condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito no item “Distribuição Parcial”, acima (página 30);
- (ii) cada Investidor deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor das Cotas por ele subscritas à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu Pedido de Reserva, na Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pelas Instituições Participantes da Oferta. As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva;

(iii) na hipótese de suspensão ou modificação da Oferta ou, ainda, de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes deste Prospecto Preliminar e as informações constantes do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo 4º do Artigo 45 da Instrução CVM 400, a ser comunicado por cada Instituição Participante da Oferta diretamente aos Investidores, referido Investidor poderá desistir do Pedido de Reserva após o início da Oferta. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva à Instituição Participante da Oferta junto à qual tiver feito seu Pedido de Reserva (por meio de mensagem eletrônica ou correspondência enviada ao respectivo endereço) até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil posterior à comunicação do evento pelas Instituições Participantes da Oferta. Caso o Investidor não realize a comunicação acima referida dentro do prazo estipulado, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Reserva e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva;

(iv) na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, o Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados e as Instituições Consorciadas deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor já tenha aderido à Oferta, a pertinente Instituição Participante da Oferta deverá comunicá-lo diretamente a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor não informe por escrito à Instituição Participante da Oferta pertinente sua desistência do Pedido de Reserva no prazo estipulado no item (iii) acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Reserva e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva; e

(v) na hipótese de (a) não haver a conclusão da Oferta; (b) rescisão do Contrato de Distribuição; (c) cancelamento da Oferta; (d) revogação da Oferta, que torne ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores ou, ainda, (e) em qualquer hipótese de devolução dos Pedidos de Reserva em função de expressa disposição legal, todos os Pedidos de Reserva serão automaticamente cancelados e o Coordenador Líder comunicará o cancelamento da Oferta, inclusive por meio de publicação de comunicado aos Investidores de quem tenham recebido Pedido de Reserva, sendo que, caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento nos termos do item (ii) acima, os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva admitidos pelas Instituições Participantes da Oferta no âmbito dos procedimentos descritos acima exceda o montante total da Emissão, acrescido do Lote Adicional e/ou do Lote Suplementar, se for o caso, as Cotas serão rateadas entre os Investidores pelo Coordenador Líder, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva, sendo desconsideradas quaisquer frações de Cotas.

Prazo da Oferta

Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 52 da Instrução CVM 400. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) em prazo inferior, até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Plano de Distribuição

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas de acordo com o Plano de Distribuição de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização deste Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder, durante os quais será disponibilizado este Prospecto Preliminar;
- (ii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores eventualmente utilizados serão submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do Parágrafo 5º do artigo 50 da Instrução CVM 400;
- (iii) durante o Período de Reserva, ou seja, a partir do 6º (sexto) Dia Útil contado da data da divulgação do Aviso ao Mercado e até a data de divulgação do Anúncio de Início, isto é, o período compreendido entre os dias 04 de agosto de 2017 e 30 de agosto de 2017 (inclusive), o Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados e as Instituições Consorciadas receberão os Pedidos de Reserva, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, considerando o valor do Investimento Mínimo;
- (iv) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;
- (v) o Investidor que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar a sua ordem de investimento nas Cotas junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo, mediante a apresentação do Pedido de Reserva durante o Período de Reserva;
- (vi) o Montante Total da Oferta poderá ser distribuído, durante todo o Período de Subscrição, mediante a celebração pelo Investidor do respectivo Boletim de Subscrição; e
- (vii) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Sem prejuízo das divulgações relativas à Oferta através dos *websites* do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM, as divulgações relativas à Oferta poderão ser disseminadas, também, por meio de aviso resumido publicado no jornal Valor Econômico, no qual serão indicados os *websites* onde os investidores poderão obter as informações detalhadas e completas, por meio de *hyperlink*, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas da 1ª Emissão.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos investidores interessados em adquirir as Cotas.

No âmbito da Oferta, haverá a coleta de intenções de investimento junto aos Investidores para definição do volume da Oferta, mediante o recebimento dos Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva, observada a possibilidade de distribuição parcial.

Alocação, rateio e liquidação da Oferta

A liquidação da Oferta será realizada por meio da B3. A liquidação dos Pedidos de Reserva se dará na Data de Liquidação, de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

A alocação das Cotas entre Investidores será realizada da seguinte forma:

- (i) as Cotas serão alocadas entre os Investidores que houverem realizado Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, limitado ao valor individual do Pedido de Reserva de cada Investidor;
- (ii) caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores seja superior à quantidade de Cotas, incluindo, se aplicável, o Lote Adicional e/ou o Lote Suplementar, será realizado rateio proporcional das Cotas entre todos os Investidores que tiverem realizado Pedidos de Reservas, observando-se o valor de investimento constante de cada Pedido de Reserva e desconsiderando-se as frações de Cotas;
- (iii) caso, após a colocação das Cotas objeto dos Pedidos de Reserva, haja Cotas remanescentes, estas poderão ser, a critério do Coordenador Líder, distribuídas aos Investidores no mercado durante o Período de Subscrição, os quais celebrarão os respectivos Boletins de Subscrição junto às Instituições Participantes da Oferta, limitado ao Montante Total da Oferta, e observado, ainda, que, havendo excesso de demanda no Período de Subscrição, as Cotas serão rateadas na proporção da quantidade de Cotas constantes do Boletim de Subscrição de cada Investidor;
- (iv) após a alocação das Cotas, nos termos dos itens (i) a (iii) acima, as eventuais sobras de Cotas, provenientes de sobras de rateios na alocação das ordens, serão canceladas; e
- (v) nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, os pedidos de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

Para a realização dos procedimentos de rateio estabelecidos nos itens acima, serão desconsideradas frações de Cotas.

Será considerada falha de liquidação a falta do depósito, na Data de Liquidação, das Cotas subscritas por Investidor(es), hipótese em que as operações pertinentes poderão ser liquidadas no Escriturador.

Liquidação da Oferta / subscrição e integralização das Cotas

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Reserva.

A integralização de Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com o Preço por Cota e observados os procedimentos operacionais da B3 e aqueles descritos no Pedido de Reserva.

Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e da CVM, nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400.

Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas, a Oferta será encerrada pelo Coordenador Líder, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, na hipótese de não ter sido subscrita a totalidade das Cotas objeto da Oferta, a Oferta poderá ser concluída pelo Coordenador Líder, desde que atendidos os critérios estabelecidos para a distribuição parcial, nos termos definidos neste Prospecto Preliminar e no Regulamento. Caso não sejam atendidos os critérios para a distribuição parcial, a presente Oferta deverá ser cancelada, devendo o Administrador fazer a devolução dos valores depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador e da CVM, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, o Coordenador Líder presumirá que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resiliado, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Reserva comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da rescisão do Contrato de Distribuição.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Negociação no mercado secundário

As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Não obstante, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta.

Contrato de Distribuição

De acordo com os termos do Contrato de Distribuição, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Coordenador Líder, as partes concordaram que, após a aprovação da Oferta pela CVM, e desde que cumpridos todos os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição, as Cotas serão distribuídas em mercado de balcão não organizado, em regime de melhores esforços de colocação, em conformidade com a Instrução CVM 400. O Contrato de Distribuição contempla os demais termos e condições da Oferta descritos nesta Seção.

O Contrato de Distribuição estabelece que o cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento de determinadas condições precedentes.

Adicionalmente, nos termos do Contrato de Distribuição, o Fundo responderá perante o Coordenador Líder na ocorrência de determinados fatos, responsabilizando-se pelo pagamento de valores cobrados dessas partes a título de multas, atualizações monetárias e juros.

Como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Cotas objeto da Oferta, o Coordenador Líder fará jus à seguinte remuneração:

(i) Comissão de coordenação e estruturação: em caso de sucesso da Oferta, o Fundo pagará ao Coordenador Líder o valor correspondente a 0,70% (setenta centésimos por cento) calculado com base no volume da Oferta, considerando inclusive o eventual volume alocado por meio de Lote Suplementar e Lote Adicional. O Fundo pagará, ainda, a título de comissão de coordenação e estruturação, (i) ao BI&P, na qualidade de Coordenador Contratado, o valor correspondente a 0,70% (setenta centésimos por cento) calculado sobre o volume efetivamente distribuído da Oferta, considerando inclusive o eventual volume alocado por meio de Lote Suplementar e Lote Adicional, e (ii) ao Ourinvest, o valor correspondente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) calculado sobre o volume de Cotas efetivamente distribuídas pela Ourinvest no âmbito da Oferta, considerando inclusive o eventual volume alocado por meio de Lote Suplementar e Lote Adicional. O valor pago ao Ourinvest a título de comissão de coordenação e estruturação será descontado da comissão de coordenação e estruturação devida ao BI&P; e

(ii) Comissão de distribuição: nos termos do Contrato de Distribuição, o Fundo pagará ao Coordenador Líder, com repasse às demais Instituições Participantes da Oferta, o valor correspondente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) calculado com base no volume de Cotas efetivamente colocado. A comissão voltada à remuneração dos canais de distribuição oferecidos pelo Coordenador Líder às demais Instituições Participantes da Oferta deverá corresponder ao percentual integral da Comissão de Distribuição, que deverá ser calculada com base nas alocações realizadas pelo Coordenador Líder e demais Instituições Participantes da Oferta, conforme o caso. A remuneração dos Coordenadores Contratados e das Instituições Consorciadas será regulada por meio do termo de adesão ao Contrato de Distribuição, no qual o Gestor figurará como anuente.

Adicionalmente, conforme o acordado entre o Gestor e o Coordenador Líder, este fará jus a uma remuneração adicional pelos serviços prestados no âmbito da Oferta, a ser paga diretamente pelo Gestor, correspondente a 0,30% (trinta centésimos por cento) sobre o volume de Cotas efetivamente colocado pelo Coordenador Líder.

O Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados arcarão, e, em caso de captação de recursos suficientes na Oferta e exclusivamente com tais recursos, o Fundo os reembolsará integralmente, todos os custos e despesas incorridos na estruturação da Oferta e distribuição das Cotas da 1ª Emissão, incluindo-se as despesas *out of pocket* associadas à execução dos serviços prestados, tais como viagens, estadias e gastos com comunicação de longa distância, bem como as despesas com assessores legais, auditores, sistemas de negociação nos mercados primário e secundário e demais despesas da Oferta, devendo reembolsar o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados mediante apresentação dos respectivos comprovantes em até 5 (cinco) dias úteis, sendo certo que as despesas em montante individual superior a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) deverão ser previamente aprovadas pelo Gestor e/ou pelo Fundo, e observado, ainda, que, custos e despesas reembolsáveis incorridos pelos Coordenadores Contratados serão limitados a R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo pagos pelo Fundo aos Coordenadores Contratados após a conclusão da Oferta.

Caso a Oferta seja cancelada, o Gestor será responsável pelo reembolso dos custos e despesas reembolsáveis referidos acima.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, nos endereços indicados na Seção “3. Termos e Condições da Oferta - Outras Informações” deste Prospecto Preliminar, na página 40.

Instituições Participantes da Oferta

O processo de distribuição das Cotas do Fundo conta, ainda, sob coordenação do Coordenador Líder, com a participação de outras sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais, notadamente na distribuição de valores mobiliários, vinculadas à Oferta por meio da celebração do termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

A participação dos Coordenadores Contratados e a potencial participação de Instituições Consorciadas não prejudicará as obrigações assumidas pelo Coordenador Líder perante o Fundo nos termos do Contrato de Distribuição, sendo que os Coordenadores Contratados e as Instituições Consorciadas estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

Na hipótese de haver descumprimento, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Instituição Participante da Oferta deixará de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, devendo cancelar todas as ordens que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores que com ela tenham realizado ordens sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, o Coordenador Contratado ou a Instituição Consorciada em questão será, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 06 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitida nos consórcios de distribuição por ele coordenados. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da respectiva ordem, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Boletim de Subscrição.

Os Coordenadores Contratados e as Instituições Consorciadas serão remunerados, conforme o caso, com base na “comissão de coordenação e estruturação” e na “comissão de distribuição” descritas acima.

A remuneração será paga em até 01 (um) Dia Útil contado da Data de Liquidação.

Cronograma indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta Pública:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização deste Prospecto Preliminar	27/07/2017
2.	Início das apresentações a potenciais Investidores	28/07/2017
3.	Início do Período de Reserva	04/08/2017
4.	Protocolo de atendimento de vícios sanáveis na CVM	18/08/2017
5.	Encerramento do Período de Reserva	30/08/2017
6.	Obtenção do registro da Oferta	01/09/2017
7.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	04/09/2017
8.	Data de liquidação financeira das Cotas	12/09/2017
9.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	14/09/2017
10.	Início de negociação das Cotas	Após o encerramento da Oferta

(1) Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta.

Demonstrativo dos custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Custos para o Fundo	Montante (R\$)	% sobre o total da Oferta ⁽²⁾
Comissão de Estruturação e Coordenação ⁽¹⁾	840.000,00	1,40%
Comissão de Distribuição	1.500.000,00	2,50%
Taxa de registro da Oferta na CVM	207.000,00	0,35%
Publicação, Registro e outras despesas	80.000,00	0,13%
Marketing, Prospecto e outras despesas	50.000,00	0,08%
Taxa de Liquidação B3	73.662,00	0,12%
Outras despesas	20.000,00	0,03%
Total dos custos	2770.662,00	4,62%

Preço por Cota (R\$)	Custo por Cota (R\$)	% em relação ao valor unitário da Cota
100,00	4,62	4,62%

(1) As retenções tributárias incidentes ou que venham a incidir sobre os pagamentos recebidos pelas Instituições Participantes da Oferta serão retidas pelo responsável tributário, conforme definido pela legislação aplicável, sem que haja qualquer acréscimo destas ao valor pago.

(2) Os valores da tabela consideram o Montante Total da Oferta de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais). Em caso de exercício das opções de distribuição do Lote Suplementar e do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando o Lote Suplementar e o Lote Adicional.

O montante devido aos Coordenadores Contratados e às Instituições Consorciadas pelo serviço de distribuição das Cotas será descontado do valor total da comissão de distribuição devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados aos respectivos Coordenadores Contratados ou Instituições Consorciadas.

Outras informações

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto Preliminar, do Contrato de Distribuição e dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Coordenador Líder, e das Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e *websites* indicados abaixo:

Administrador:

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo

CEP 22250-040 - Rio de Janeiro -RJ

At.: Rodrigo Ferrari

Telefone: (11) 3383-2715

E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

Website: www.btgpactual.com

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual>

Coordenador Líder

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, Itaim Bibi

CEP 04538-132 - São Paulo - SP

At.: Daniel Lemos

Telefone: (11) 3526-1300

E-mail: estruturacao@xpi.com.br / juridomc@xpi.com.br

Website: www.xpi.com.br

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: www.xpi.com.br (neste *website*, clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “FII RBR Alpha Fundo de Fundos – Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”).

Coordenadores Contratados

BANCO INDUSVAL S.A.

Rua Iguatemi, nº 151, 6º andar, Itaim Bibi

CEP 01451-011 - São Paulo -SP

At.: Alberto Neri Duarte Júnior

Telefone: (11) 3315-2879

Fax: (11) 3315-6912

E-mail: aduarte@bip.b.br

Website: www.bip.b.br

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: <http://www.bip.b.br/pt/produtos-e-investimentos/produtos/banco-investimentos-ofertas> (abaixo de “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR ALPHA FUNDO DE FUNDOS”, clicar em “Prospecto Preliminar”)

OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, Bela Vista

CEP 01310-919 - São Paulo - SP

At.: José Carlos Leme da Silva

Telefone: (11) 4081-4530

Fax: (11) 4081-4566

E-mail: ofertaspublicas@ourinvest.com.br

Website: www.ourinvest.com.br

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: <http://www.ourinvest.com.br/pt/fundos-imobiliarios/fii-rbr-alpha>

Gestor:

RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.340, 7º andar, cj. 72 (parte), Vila Olímpia

CEP 04548-005 - São Paulo - SP

At.: Ricardo de Sousa Gayoso e Almendra

Telefone: (11) 4083-9144

E-mail: fundos@rbasset.com.br

Website: www.rbrasset.com.br

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: www.rbrasset.com.br/ofertafof

Instituições Consorciadas:

Na data deste Prospecto Preliminar, o Coordenador Líder havia contratado como Instituições Consorciadas para participar da Oferta a CM Capital Markets Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda., Easyinvest - Título Corretora de Valores S.A., Geração Futuro Corretora de Valores S.A., Fator S.A. Corretora de Valores, Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores, Planner Corretora de Valores S.A., Rico Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., Socopa Sociedade Corretora Paulista S.A., e Spinelli S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio, as quais estão regularmente habilitadas para tanto, nos termos das normas aplicáveis editadas pela CVM. As informações para contato das Instituições Consorciadas encontram-se descritas nos respectivos *websites*.

Comissão de Valores Mobiliários:

Rio de Janeiro
Rua Sete de Setembro, nº 111
2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares
CEP 20050-901 - Rio de Janeiro – RJ
Tel.: (21) 3545-8686
Website:

São Paulo
Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares
Edifício Delta Plaza
CEP 01333-010 – São Paulo - SP
Tel.: (11) 2146-2000
www.cvm.gov.br

Link para acesso ao Prospecto: <http://sistemas.cvm.gov.br/?ofertasdist>; neste *site* clicar em “Ofertas em análise”; em seguida, clicar no *link* “Quotas de Fundo de Investimento Imobiliário”; na página seguinte, seguida clicar no *link* “Prospecto” que se encontra sob o nome do Fundo.

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão:

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro
CEP 01010-901 - São Paulo - SP
Tel.: (11) 3233-2000
Fax: (11) 3242-3550
Website: <https://www.bmfbovespa.com.br>

Link para acesso ao Prospecto: clicar na seguinte sequência de *links*: Home/Serviços/Ofertas públicas/Ofertas em andamento/Fundos/Fundo de Investimento Imobiliário RBR Alpha Fundo de Fundos.

Declarações do Administrador

Nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, o Administrador, representado por seu diretor estatutário, Sr. Allan Hadid, declara que (i) este Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; e (ii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de distribuição das Cotas.

Declarações do Coordenador Líder

Nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, o Coordenador Líder, representado por seus diretores estatutários, declara que (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações prestadas por ocasião do registro e durante o período de realização da Oferta sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e aquelas constantes do Estudo de Viabilidade que integram este Prospecto Preliminar e integrarão o Prospecto Definitivo, sejam suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (ii) este Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, de suas atividades, de sua situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades, bem como todas as demais informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes; e (iii) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM.

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

4. O MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

O MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

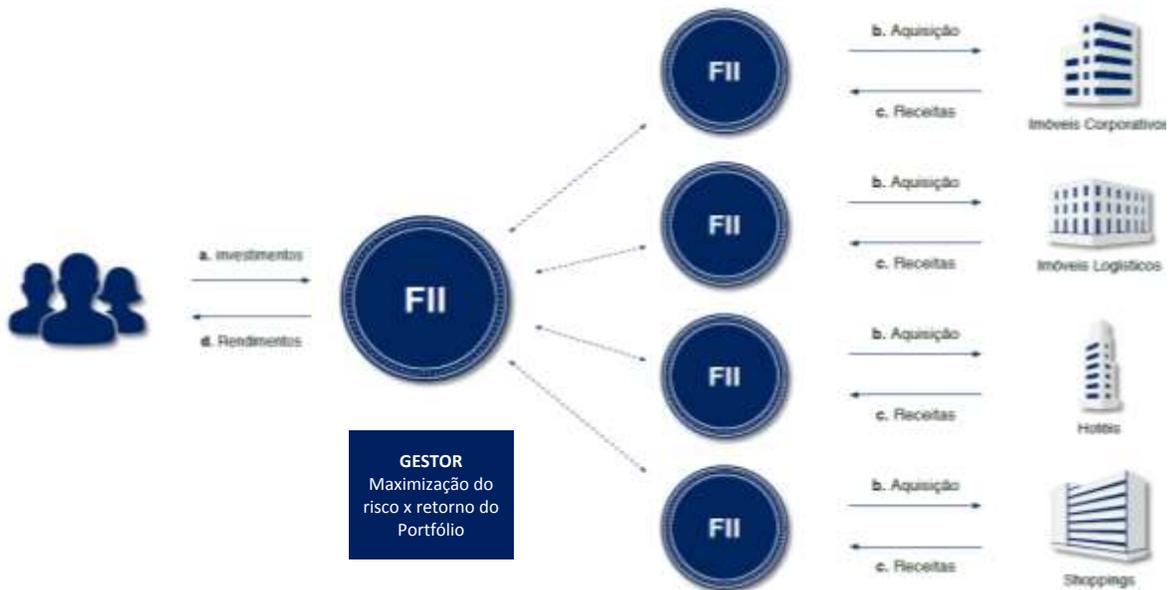
O que é um fundo imobiliário?

O fundo de investimento imobiliário é uma comunhão de recursos, captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliário, destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários (nos termos da Lei nº 9.779/99, da Instrução CVM 472 e demais regras aplicáveis) tais como a construção e a aquisição de imóveis para posterior locação ou arrendamento, podendo ainda investir em determinados títulos e valores mobiliários relacionados ao mercado imobiliário, conforme descrito a seguir.

Como funciona um fundo imobiliário?



Como funciona um fundo de fundos imobiliários?



Regulamentação e fiscalização

Os fundos de investimento imobiliário foram criados pela Lei nº 8.668/93 e são atualmente regulamentados pela Instrução CVM 472. O seu funcionamento, bem como as ofertas públicas de cotas de sua emissão realizadas nos termos da Instrução CVM 400, dependem de prévio registro na CVM, que é o órgão responsável pela fiscalização e supervisão desses fundos.

Atualmente, os fundos de investimento imobiliário são regulados pelas seguintes leis e normas regulatórias, sem o prejuízo de outras normas esparsas:

- Lei nº 8.668/93 – dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos fundos de investimento imobiliário e dá outras providências;
- Lei nº 9.779/99 e Lei nº 11.033/04 – dispõem sobre a tributação dos fundos de investimento imobiliário e seus cotistas;
- Instrução CVM 472 – dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos fundos de investimento imobiliário;
- Lei nº 12.024/09 – isenta a tributação de IR na carteira dos FII para os seguintes ativos: CRI, LCI, LH e cotas de FII.

Patrimônio e política de investimento

As alterações realizadas no artigo 45 da Instrução CVM 472 também foram relevantes para o setor, uma vez que permitiram que os fundos de investimento imobiliário passassem a investir em outros ativos imobiliários, que não necessariamente imóveis, possibilitando a estruturação de fundos lastreados em títulos e valores imobiliários.

Os fundos de investimento imobiliário podem investir em empreendimentos imobiliários de diversas naturezas. A rentabilidade e os riscos de cada fundo são, em grande medida, relacionados com os tipos de ativos em que pretende investir, razão pela qual é importante que o investidor conheça a política de investimentos dos fundos de seu interesse.

De acordo com a regulamentação vigente, além de poder adquirir direitos reais sobre bens imóveis, o fundo de investimento imobiliário pode também ter outros tipos de aplicações, tais como: letras de crédito imobiliário (LCI); letras hipotecárias (LH); cotas de outros fundos de investimento imobiliário; certificados de potencial adicional de construção (CEPAC); certificados de recebíveis imobiliários (CRI); cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; além de valores mobiliários de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário. A relação completa dos ativos que podem integrar a carteira dos fundos de investimento imobiliário está no artigo 45 da Instrução CVM 472.

Assim, os fundos de investimento imobiliário podem, por exemplo, investir em imóveis destinados a renda (seja construindo ou adquirindo imóveis já prontos), ou podem ter como foco principal a aquisição de títulos, como letras de crédito imobiliário, letras hipotecárias, entre outros. Mesmo entre os fundos de investimento imobiliário que investem apenas em ativos reais, há importantes diferenças: alguns aplicam em vários empreendimentos imobiliários, inclusive com diversificação geográfica, enquanto outros concentram sua aplicação em um único imóvel. Há, ainda, aqueles que se especializam em tipos de empreendimentos imobiliários específicos, como escritórios, residências, prédios industriais, galpões para armazenamento e distribuição de mercadorias, hotéis, shopping centers, hospitais, escolas, lojas, agências bancárias, etc.

Cotas

O patrimônio do fundo de investimento imobiliário é dividido em cotas, que correspondem a frações ideais do fundo. As cotas devem ser nominativas e escriturais (não há certificado, apenas um registro eletrônico em nome do investidor) e, em regra, conferem direitos e deveres iguais a todos os seus titulares (cotistas), pois no caso de fundos destinados a investidores qualificados, o regulamento poderá prever a existência de cotas com direitos ou características especiais, conferindo um tratamento desigual entre os cotistas.

Os cotistas são os titulares (“donos”) das cotas dos fundos de investimento imobiliário. Ao contrário do proprietário de um imóvel, o cotista de um fundo de investimento imobiliário não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do fundo. Por outro lado, ele também não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual do administrador ou relativa aos imóveis/empreendimentos imobiliários integrantes do fundo. Evidentemente, o investidor tem a obrigação de integralizar as cotas que subscrever.

Administrador

A regulamentação da CVM exige que o fundo tenha um administrador (instituição financeira), que é o responsável pelo funcionamento e a manutenção do fundo, podendo executar as atividades diretamente ou contratar outros prestadores de serviço para ajudá-lo. O regulamento deve identificar o administrador, o qual que possui diversas obrigações perante a CVM e os cotistas.

Compete ao administrador, dentre outras obrigações:

1. Selecionar os bens e direitos que irão compor o patrimônio do fundo de investimento imobiliário;
2. Providenciar e manter em ordem toda a documentação relacionada aos imóveis;
3. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do fundo;
4. Distribuir ou repassar os rendimentos devidos aos cotistas;
5. Receber valores em nome do fundo de investimento imobiliário; e
6. Custear as despesas de publicidade, exceto as despesas de propaganda em período de distribuição de cotas.

Restrições ao resgate

O fundo de investimento imobiliário é constituído sob a forma de condomínio fechado, o que significa dizer que as suas cotas não podem ser resgatadas a pedido dos cotistas. O resgate só pode ocorrer em caso de liquidação do fundo, deliberada pela assembleia geral de cotistas, ou no término do prazo de duração, quando houver (isso porque o fundo de investimento imobiliário também poderá ter prazo de duração indeterminado, se assim definido em seu regulamento).

Negociação das cotas

Como as cotas dos fundos de investimento imobiliário não são resgatáveis, a única forma de se desfazer do investimento é por meio de venda das cotas para outro investidor, de forma semelhante ao que ocorre quando se investe em ações de companhias abertas. Em virtude disso, boa parte desses fundos tem suas cotas registradas para negociação em mercado de bolsa de valores.

O investidor pode realizar suas operações mediante a contratação de instituições financeiras autorizadas, operando por meio de *home broker* ou pela mesa de operações do intermediário (corretora, distribuidora, banco de investimento ou banco múltiplo com carteira de investimento). As ofertas de compra e de venda de cotas são colocadas nos sistemas dos mercados organizados e quando uma oferta de compra encontra uma de venda com valor compatível, o negócio é fechado.

Liquidez

O termo “liquidez” se refere à capacidade e rapidez com que um ativo é convertido em dinheiro. A liquidez das cotas do fundo de investimento imobiliário dependerá da existência de outros investidores no mercado que tenham interesse em adquirir aquela cota daquele fundo, uma vez que, como visto, não é possível solicitar o resgate das cotas junto ao administrador.

Apesar de haver uma determinada liquidez dos fundos de investimento imobiliário no mercado e apesar de seu crescimento, não há garantia de que sempre haverá um investidor disposto a comprar as cotas, mesmo que o vendedor esteja disposto a uma redução maior no valor que deseja receber. Portanto, é possível que, em determinadas situações, um investidor demore ou mesmo não consiga se vender suas cotas. Essa questão deve ser considerada pelo investidor ao se decidir investir em um fundo de investimento imobiliário.

A liquidez das cotas de fundos de investimento imobiliário depende de diversos fatores, entre eles, o tamanho de seu patrimônio e o número de cotistas. Fundos que tenham grande patrimônio e um número maior de cotistas costumam possuir maior liquidez. Entretanto, é bem difícil avaliar e garantir a liquidez que um fundo novo poderá ter no futuro.

Para fundos já listados, a entidade administradora do mercado organizado (que pode ser de bolsa ou de balcão) costuma oferecer em sua página da internet informações sobre a liquidez de cada um dos fundos.

Rendimentos

Os principais rendimentos do fundo de investimento imobiliário são obtidos mediante o recebimento de aluguéis, dos juros dos títulos e valores mobiliários investidos e do ganho de capital na venda dos direitos reais sobre bens imóveis e dos títulos e valores mobiliários. A maioria dos fundos distribui os rendimentos mensalmente, contudo, a lei que criou os fundos de investimento imobiliário estabelece a obrigatoriedade de distribuição de rendimentos, no mínimo, semestralmente.

Apesar de muitos fundos de investimento imobiliário distribuírem rendimentos mensalmente, não podemos considerar o investimento em fundos de investimento imobiliário como de renda fixa, tanto pelos riscos do empreendimento (inadimplência de um inquilino, vacância de um imóvel, inadimplência do comprador de determinado imóvel, do pagamento do devedor dos títulos e valores mobiliários investidos, etc.), quanto pelo fato de o valor de suas cotas oscilar.

Comparativo: investir em imóveis diretamente x por meio cotas de fundos de investimento imobiliário

O investimento em fundos de investimento imobiliário possibilita a realização de operações no mercado imobiliário com eficiência tributária e outras vantagens conforme abaixo: ^{1 2}

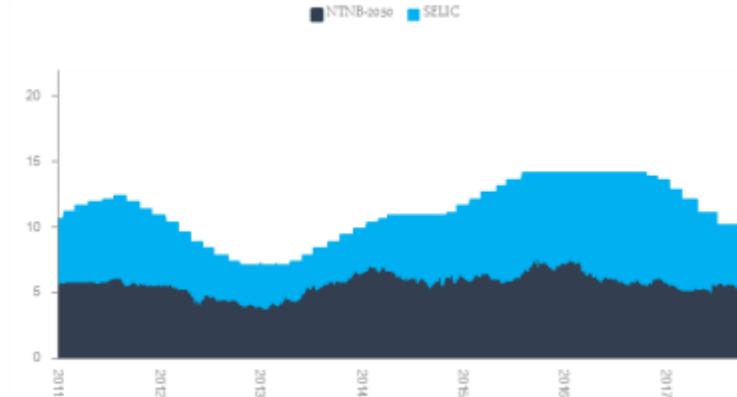
Vantagens	Investimento via FII	Compra de Imóvel
Fiscal	Não há tributação sobre rendimentos, quando aplicável	Há tributação sobre aluguéis
Gestão	Experiência do gestor para maximizar resultados	Proprietário se preocupa com a gestão do imóvel
Custos de transação	Corretagem aproximada de 0,5% para compras e vendas de cotas	Custos estimados em 8%-10% para compra e venda (ITBI, outros)
Diversificação	A partir de qualquer valor investido	Dificuldade de diversificação para investimentos menores
Simplicidade	Operações via Home Broker sem se preocupar com gestão	Preocupação com escrituras, locação, vacância, etc.
Liquidez	Cotas do fundo podem ser negociadas na BM&F	Venda depende de diversas variáveis

¹ De acordo com o previsto na Lei nº 9.779/99, só farão jus à isenção tributária sobre sua receita operacional os fundos de investimento imobiliário 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) das cotas. Ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) não será concedido ao cotista pessoa física 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 (benefício fiscal previsto no artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04).

² O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter patrimônio líquido negativo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “6. Fatores de Risco”, nas páginas 83 a 96 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.

Momento macroeconômico

Em outubro de 2016 o país iniciou um ciclo de afrouxamento (queda de juros) monetário após um longo período de juros elevados. Essa queda de juros foi possível após as novas diretrizes adotadas pelo BACEN, que ancoraram as expectativas de mercado sobre a inflação corrente e futura, sendo tal ancoragem possível a partir dos sinais de restabelecimento da governabilidade política do governo e dos primeiros sinais de austeridade fiscal emitidos pelo governo através da discussão de reformas estruturantes fundamentais para o controle de gastos no longo prazo e controle / redução da relação dívida x PIB.



Fonte (realizado): B3

De acordo com série de estatística do Sistema de Expectativas de Mercado do Banco Central do Brasil, acredita-se na recuperação da economia a partir do ano de 2017.



Fonte: Banco Mundial e Sistema de Expectativas de Mercado Banco Central do Brasil (Jul/2017)

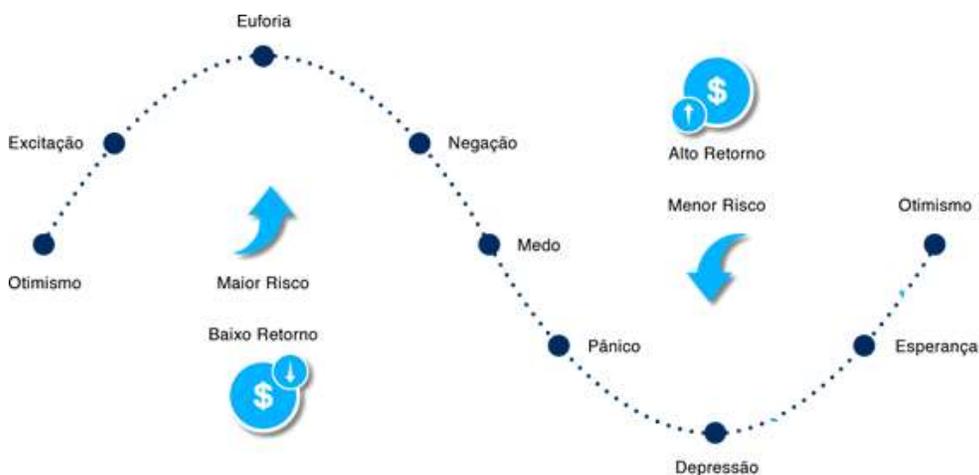
Este início de queda de juros é de fundamental importância para os fundos imobiliários, dada a forte correlação entre o valor destes fundos e o nível de taxa de juros. Conforme a diminuição das taxas de juros da economia, os fundos imobiliários apresentam historicamente valorização com todos os demais aspectos constantes.

Atualmente o mercado, em sua maioria, prevê um crescimento econômico baixo para 2017, revertendo dois anos de forte recessão, e recuperação mais forte para 2018 próximo a 2,5%.

Este cenário é favorável à emissão de novos fundos imobiliários, dada a aproximação de valores esperados pelos vendedores e compradores.

Ciclo imobiliário

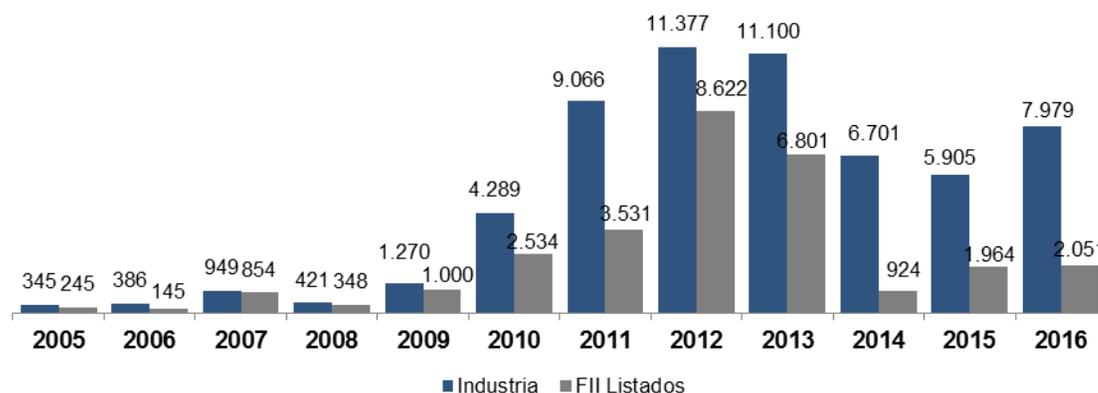
O mercado imobiliário é caracterizado por um comportamento cíclico que varia do otimismo (economia crescendo, preços de locação em alta e vacância em baixa) à depressão (economia encolhendo, preços de locação em baixa e vacância em alta).



Visão geral do mercado

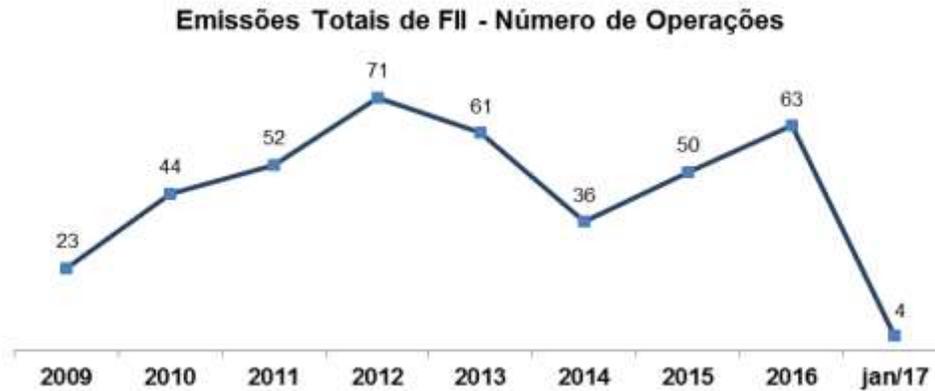
Os fundos de investimento imobiliário atualmente são parte relevante de um novo modelo de geração de recursos para os tomadores de recursos e uma nova opção de investimento para os investidores. Com o desenvolvimento do setor, cresceu também a sofisticação das operações oferecidas ao mercado e a variedade de estratégias para a criação de valor para o investidor, sendo que o investidor pode escolher dentre inúmeras alternativas de fundos de investimento imobiliário para investir o seu capital.

Montante de Emissões de FII (em R\$ milhões)



Fonte: Uqbar

Em relação ao conjunto de fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa, 2012 foi um ano de destaque para emissões, tendo sido registrado um crescimento de 143,1% em relação ao ano anterior. Conforme ilustrado no gráfico acima, em 2013 o montante consolidado emitido atingiu R\$11,10 bilhões para a indústria e R\$6,80 bilhões para o conjunto dos fundos listados na B3, representando uma queda em relação ao ano anterior, de 2,4% e 22,8% respectivamente. Em 2016 o consolidado atingiu R\$ 7,98 bilhões para a indústria mostrando crescimento de 35% em relação a 2015. Já o montante referente aos fundos listados em bolsa teve um tímido aumento em comparação com 2015, atingindo R\$ 2,05 bilhão.



Fonte: Anbima

Desenvolvimento do setor no Brasil

Nos últimos anos, os fundos imobiliários registrados na CVM passaram de R\$ 5,1 bilhões em 2009 para R\$65 bilhões no final de 2016, em patrimônio líquido, enquanto o número elevou-se de 89 para 295 no mesmo período. Os 127 fundos listados na B3 encerraram 2016 com um valor de mercado estimado em R\$ 30 bilhões, enquanto os 70 fundos que compõem o IFIX valiam R\$ 23 bilhões, na mesma data. Os ativos detidos por esse fundos desenvolvem atividades de operação de edifícios de escritórios para locação, galpões industriais, centros de armazenagem/distribuição, , dentre outras, além de poderem investir em títulos imobiliários (ex.: CRI e LCI) e em cotas de outros fundos imobiliários, no caso de um Fundo de Fundos (FOF)

A figura abaixo exibe a evolução histórica do patrimônio líquido (PL) consolidado e do número de fundos de toda indústria:



Fonte: Anbima

Durante o período, observou-se uma queda no valor das cotas dos fundos de investimento imobiliário, justificada tanto pela elevação da Taxa Selic, que normalmente provoca ajustes na expectativa de *yield* (“rendimento”) dos investidores em fundos de investimento imobiliário, quanto pela recessão econômica que diminui a demanda por ativos imobiliários com impacto direto no aumento de vacância e queda no valor de locação dos ativos o que em última instância reduz o rendimento dos fundos imobiliários proprietários destes ativos. Desta forma, desde 2013, nota-se que diversos fundos de investimento imobiliário negociados com desconto frente aos seus respectivos PL.

A partir de junho de 2013, a razão entre o valor das cotas dos fundos e seus respectivos PL atingiu valores abaixo da paridade e, ao final de 2015, a média dos fundos listados fechou em 78,4% do PL dos respectivos fundos. Esse desconto indica que a precificação dos fundos prioriza parâmetros distintos daqueles que balizam os avaliadores de imóveis.



Fonte: B3

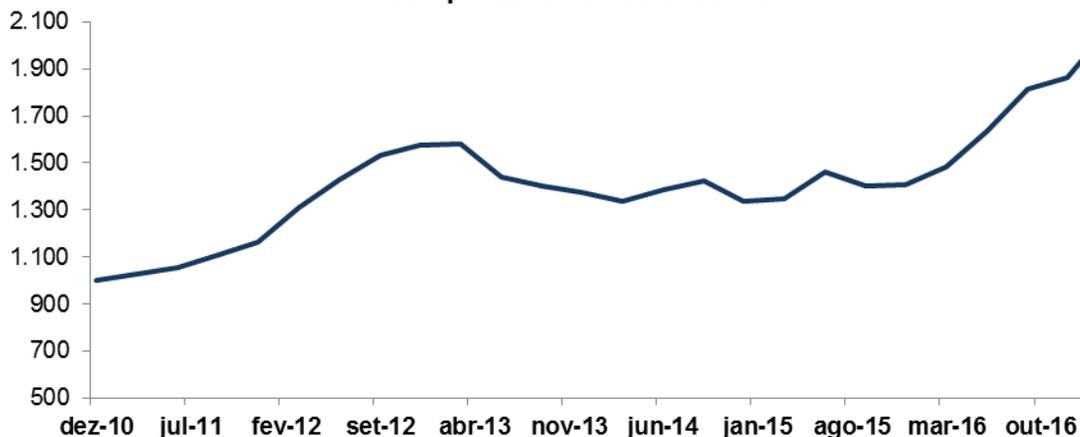
Com relação à distribuição do mercado de fundos listados por natureza dos ativos dos fundos de investimento imobiliário, observa-se a predominância dos fundos corporativos, representando 34,0% da capitalização. O segmento com menor participação é o educacional, com apenas 2,0%.



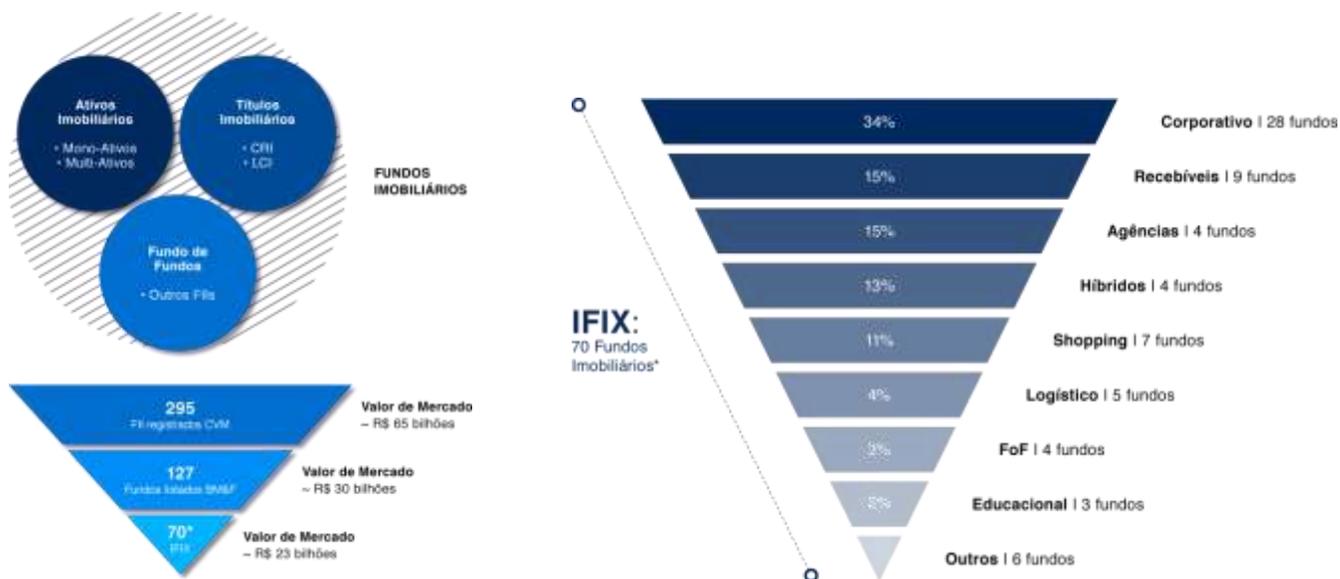
Fonte: RBR

O IFIX, indicador do desempenho das cotações dos fundos de investimento imobiliário mais negociados nos mercados de bolsa e de balcão organizado, calculado pela B3, passou por um período de baixa nos últimos anos, apresentando recuperação desde o primeiro semestre de 2016. Apesar da queda, o cálculo da rentabilidade efetiva, medido pela Taxa Interna de Retorno (TIR) do fluxo futuro, considerando a variação de preço das cotas, as distribuições de rendimentos e as amortizações realizadas, mostra que a percepção dos investidores de fundos de investimento imobiliário estava descolada da rentabilidade dos seus respectivos ativos. A rentabilidade efetiva dos ativos ficou em torno de 21,8%, entre mar/2015 e ago/2016.

Comportamento Histórico IFIX



Fonte: B3



Fonte: CVM e B3, RBR

Historicamente, nota-se uma correlação entre as taxas de juros e o comportamento do IFIX, sendo que uma redução nas taxas resulta na valorização dos fundos imobiliários, mantidos os demais aspectos de mercado constantes. Como há uma expectativa de maior compressão nas taxas, espera-se que haja uma valorização dos fundos imobiliários no curto prazo.

Os rendimentos dos fundos imobiliários mantêm *spread* médio para NTN-B próximo a 300 pontos.

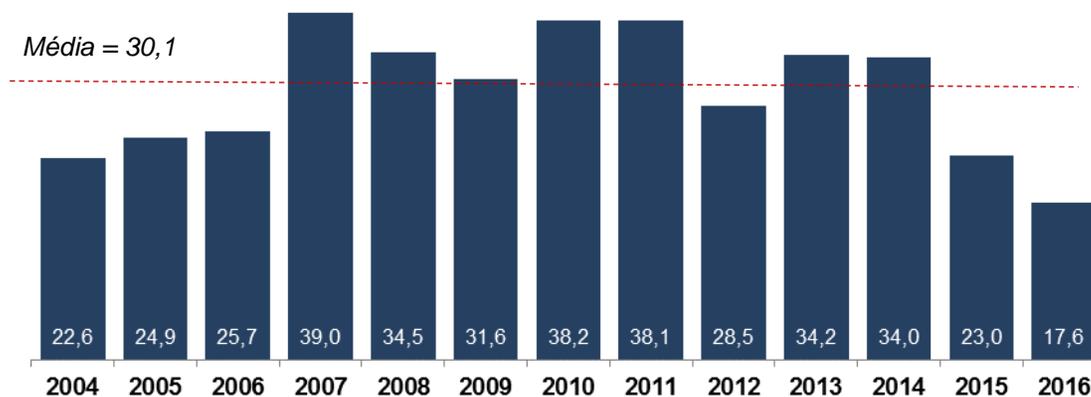


Fonte: B3

Mercado imobiliário – São Paulo

Entre 2007 e 2011, as incorporadoras ofertaram uma média de 36,4 mil unidades/ano e comercializaram, em média, 33,8 mil unidades/ano somente na cidade de São Paulo. Apesar da crise internacional verificada no segundo semestre de 2008, o Brasil atravessou um período promissor em sua economia e, no setor imobiliário em particular, o lançamento do programa Minha Casa, Minha Vida, em 2009, propiciou a construção e a venda de milhares de unidades à população de baixa renda.

Lançamentos de Imóveis Residenciais na cidade de São Paulo (mil unidades)

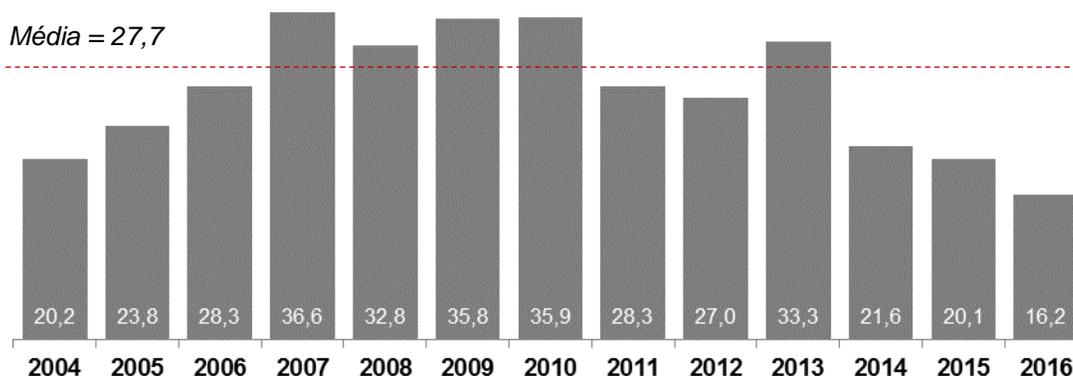


Fonte: Secovi-SP

De 2012 a 2016, com a deterioração da economia, o mercado da cidade de São Paulo já se encontrava em outro patamar. Segundo o SECOVI-SP (Sindicato da Habitação – SP), a média dos lançamentos nesse período (27,5 mil unidades/ano) registrou uma redução de 24,3% em relação à média do período de 2007-2011. As vendas tiveram uma retração mais acentuada, de 30%, quando comparamos a média de 2012-2016 (23,6 mil unidades/ano) à de 2007-2011.

Segundo Secovi-SP, foram registradas 16,2 mil unidades residenciais novas comercializadas na cidade de São Paulo, no ano de 2016. Em comparação com o ano anterior, observou-se uma redução de 19,5%, tendo sido a menor quantidade de unidades vendidas na cidade desde 2004.

Comercialização de Imóveis Residenciais Novos na cidade de São Paulo (mil unidades)

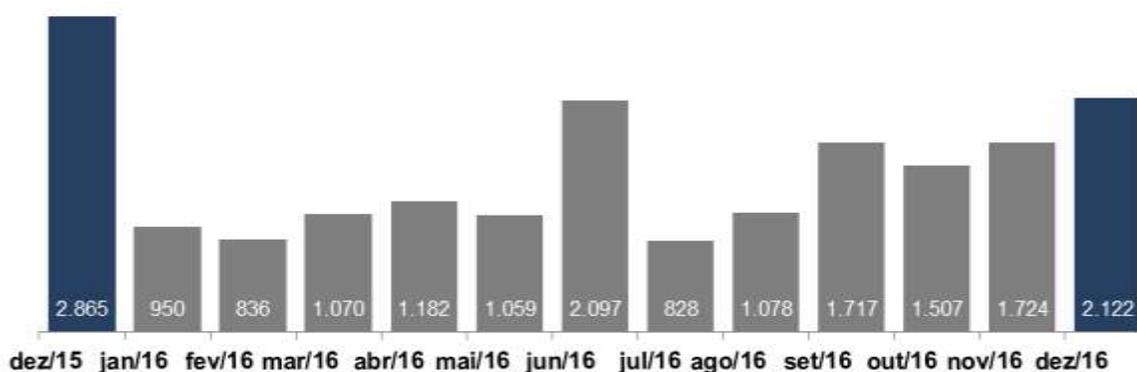


Fonte: Secovi-SP

Analisando os dados desde 2011, com exceção de 2013, as vendas em São Paulo/Capital vêm alcançando patamares inferiores a 27,7 mil unidades – média do período entre 2004 e 2016. Vale destacar que o ano de 2013 destacou-se em razão do bom desempenho nas vendas de empreendimentos com um dormitório.

Quando se observam os dados mais recentes, segundo pesquisa do Mercado Imobiliário, realizada pelo Departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP, em dezembro de 2016 foram comercializadas 2.122 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo. O volume é 23% superior ao total vendido em novembro (1.724 unidades) e 26% inferior ao volume de vendas de dezembro de 2015 (2.865 unidades).

Unidade Residenciais Vendidas na cidade de São Paulo



Fonte: Secovi-SP

Apesar da sinalização de recuperação observada nos últimos meses de 2016, ainda são baixas as expectativas de efetiva melhora no mercado imobiliário no curto prazo.

O gráfico abaixo mostra a evolução do número de unidades vendidas no município de São Paulo e a variação do PIB (Produto Interno Bruto). Observa-se que existe uma correlação entre estes indicadores.



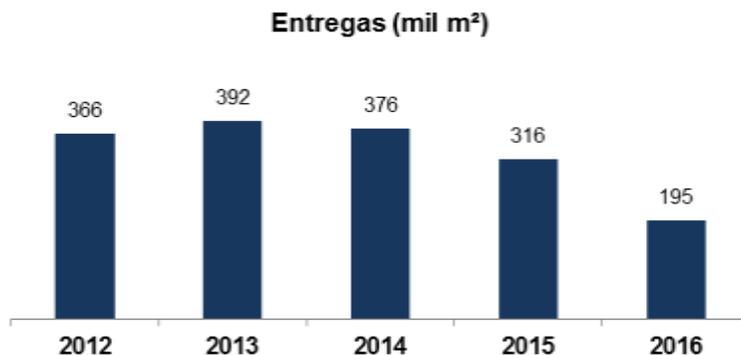
Fonte: Secovi-SP/BCB

Segundo Boletim FOCUS (BACEN), a variação do PIB projetado para o ano de 2017 corresponde a uma alta de 0,48%. A reversão no PIB indica uma boa oportunidade para investimento no mercado imobiliário residencial no momento atual, principalmente em imóveis localizados em mercados de maior liquidez, com preços de aquisição que ainda refletem a crise econômica que o país vem enfrentando. Outro bom indicador de mercado que merece destaque é a taxa básica de juros. De acordo com o FOCUS, a Selic deve encerrar 2017 em 9,50% e 2018 em 9,0%, mostrando que a expectativa de redução dos juros se prolonga para o próximo ano.

Mercado imobiliário corporativo em 2016

São Paulo

De acordo com o relatório divulgado pela Engebanc em março de 2017, um dos pontos mais importantes para o resultado atingido no mercado imobiliário da cidade de São Paulo em 2016 é o alto volume de entregas acumulado nos últimos anos. Em 2016 foram entregues 195 mil m² e, apesar de o mercado experimentar a superoferta de espaços desde meados de 2013, nos últimos cinco anos as entregas somam 1,6 milhão de m², cerca de 33% do estoque atual. O desempenho do segmento também sofreu reflexos diretos das condições macroeconômicas do país – desemprego, taxa de juros desfavorável ao mercado imobiliário, crise política – mas, sobretudo, desse acúmulo de oferta gerado nos anos anteriores.

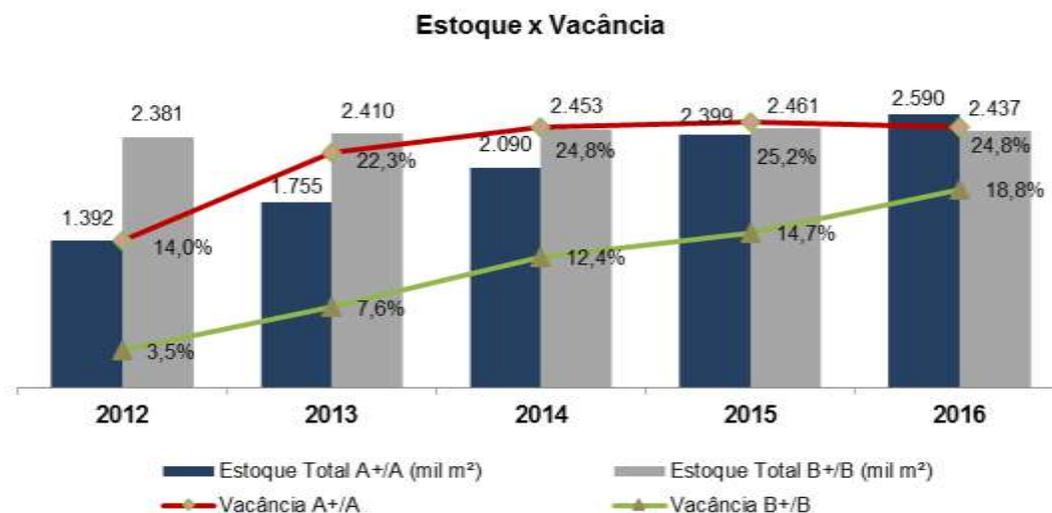


Fonte: Engebanc

Diante da boa gama de prédios disponíveis, os ocupantes pressionaram os proprietários e conseguiram bons negócios, seja para renegociação dos contratos já existentes ou para realocação em novo espaço. Isso foi possível devido ao impacto que a superoferta gerou nos preços efetivos em imóveis de alto padrão, que contribuiu para que a diferença entre os preços pedidos de prédios A+/A e B+/B caísse de 80% no início de 2012 para 51% no fim de 2016. Em 2017 a tendência é que os patamares atuais se mantenham e que os preços de face não apresentem variações acentuadas. Embora os números de absorção líquida tenham sido insatisfatórios, a absorção bruta (locações) encerrou 2016 com o resultado próximo da média dos últimos 5 anos, com um total de 269 mil m².

Quanto às devoluções de espaços, os empreendimentos B+/B bateram recorde no ano, com um total de 232 mil m² devolvidos, 30% acima de 2015. Apesar do resultado satisfatório em A+/A, nota-se que os imóveis mais novos/modernos (classe A+) tiveram uma absorção líquida 4 vezes maior que os imóveis de classe A. O mesmo movimento foi identificado no cenário de médio padrão (B+/B), sendo que os imóveis mais antigos (classe B) tiveram a absorção líquida quase 3 vezes menor, quando comparado com os imóveis B+, com -73 mil m² negativos.

A taxa de vacância geral caiu de 22,8% para 21,9%, mas, essa queda parece ser pontual, uma vez que a previsão do novo estoque para o quarto trimestre era de 127 mil m² e nenhum dos edifícios foi entregue.

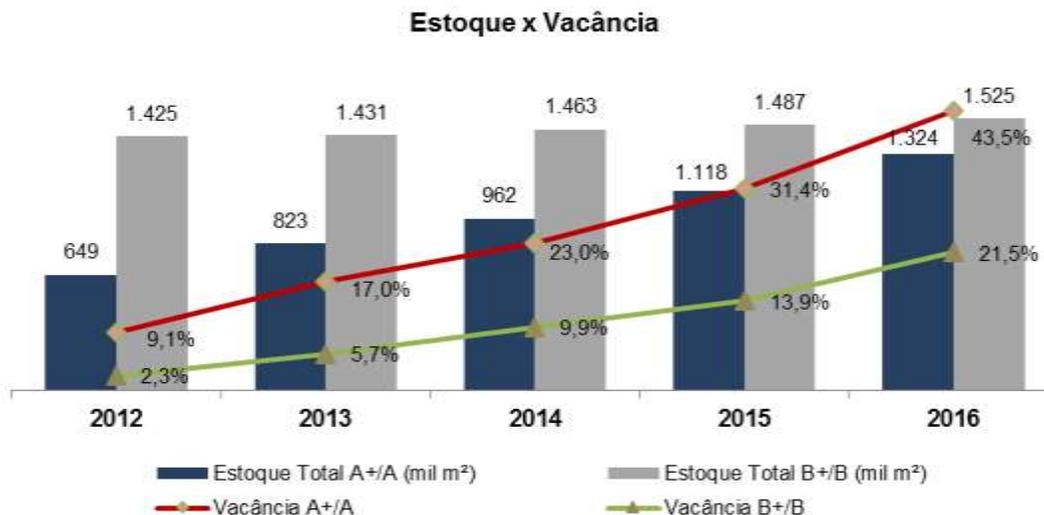


Fonte: Engebanc

A confiança das empresas ocupantes será um fator decisivo para um ano com melhores resultados para o setor imobiliário corporativo de escritórios. Após a resolução do processo de impeachment, essa confiança foi parcialmente retomada, mas ainda sem reflexo em números. Essa situação tende a melhorar a partir do segundo semestre de 2017, com a diminuição da taxa de desemprego na RMSP (em atuais 16,8%) aliada à taxa SELIC com tendência decrescente (perspectivas abaixo de 10%) e o PIB positivo, conforme gráfico acima. Os movimentos combinados serão fundamentais para impulsionar os negócios no mercado imobiliário. Mas, mesmo com a premissa de melhora, o alto volume de oferta vigente ainda é um fator a se considerar. De acordo com a Engebanc, há, atualmente, 1,1 milhão de m² disponíveis em São Paulo e, projetando uma absorção líquida de 160 mil m²/ano, com um cenário de zero entrega, seriam necessários três anos para que a taxa de vacância retornasse ao equilíbrio.

Rio de Janeiro

De acordo com relatório divulgado pela Engebanc em março de 2017, o ano de 2016 foi um dos mais desafiadores do mercado imobiliário corporativo carioca. Um elemento simbólico desse momento é a baixa ocupação dos novos edifícios erguidos no Porto Maravilha. Os atuais 83% vagos somam 70 mil m² e refletem a baixa velocidade na ocupação dos empreendimentos de Classe A+/A. Em geral, todos os submercados foram impactados diretamente por questões ligadas ao setor de óleo e gás, um indutor da demanda por escritórios na cidade do Rio de Janeiro, como as investigações de corrupção na Petrobrás e a queda de preço do barril do petróleo. Já é possível afirmar, com base na vacância atual de 43% para o segmento A+/A e de 21% o segmento B+/B, que o mercado carioca passa por uma recessão imobiliária. Na média agregada geral, a vacância encerrou o ano com 31%.



Fonte: Engebanc

Esse patamar de vacância nunca fora antes registrado. Em dezembro de 2016, foi anunciada a devolução de aproximadamente 60 mil m² pela Petrobrás em 3 empreendimentos e com possibilidade para novas devoluções. A estatal ainda ocupa 250 mil m² no Rio de Janeiro e é o maior tomador de espaços local. O reflexo de um cenário com alta vacância levou a uma redução de 12% no preço pedido de locação dos imóveis de alto padrão nos últimos 12 meses, sendo que nos últimos 5 anos a redução alcança 27%.

Outro fator destacado pela Engebanc é o desenvolvimento de novos projetos, que deve permanecer paralisado no médio prazo. Com 897 mil m² metros vagos nos empreendimentos A+/A e B+/B e com uma absorção líquida baixa, o mercado deve demorar para se equilibrar. Comparado com o mercado de São Paulo, a Consultoria estima que o Rio de Janeiro apresente uma defasagem de 2 a 3 anos para se recuperar, uma vez que sua economia é menos diversificada.

De forma geral, a crise criou uma nova realidade para ambos ocupantes e proprietários. Hoje, existe um sentimento de otimização quanto à utilização dos espaços e um incentivo para o crescimento do mercado de *coworking* (espaços compartilhados) tanto no Rio de Janeiro quanto em São Paulo.

5. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR ALPHA FUNDO DE FUNDOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR ALPHA FUNDO DE FUNDOS

A maioria das informações contidas nesta Seção foi obtida do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Preliminar, em sua forma consolidada, na forma do “Anexo IV” (página 135). Recomenda-se ao potencial investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

Base Legal

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR ALPHA FUNDO DE FUNDOS, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM 472.

Público Alvo

As Cotas de emissão do Fundo são destinadas a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias 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, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do Artigo 1º da Instrução CVM 494.

Objeto

O objetivo do Fundo é aplicar, primordialmente, em Cotas de FII e, complementarmente, nos seguintes Ativos Imobiliários:

- I. CRI, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- II. letras hipotecárias;
- III. letras de crédito imobiliário;
- IV. letras imobiliárias garantidas; e
- V. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM 401.

O Fundo deverá manter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido investido em Cotas de FII, e até 33% (trinta e três por cento) do seu patrimônio líquido investido nos demais Ativos Imobiliários listados acima, devendo estes critérios de concentração ser observados pelo Gestor previamente a cada aquisição de Ativos Imobiliários pelo Fundo.

Os requisitos previstos acima não serão aplicáveis durante o prazo de 1 (um) ano contado da data da primeira integralização de Cotas do Fundo.

Para os Ativos Imobiliários em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por emissor e por modalidade, nos termos do § 6º do art. 45 da Instrução CVM 472, não haverá limite máximo de exposição do Patrimônio Líquido, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Imobiliários.

Para os Ativos Imobiliários em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por emissor e por modalidade, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, não haverá limite máximo de exposição do Patrimônio Líquido em relação a um único Ativo Imobiliário pelo Fundo.

O Fundo poderá investir em Ativos de Liquidez, conforme o disposto na Política de Investimento definida na seção respectiva abaixo (página 68).

Os investimentos e desinvestimentos do Fundo em Ativos Imobiliários e em Ativos de Liquidez serão realizados diretamente pelo Gestor, nos termos do Regulamento.

Se, por ocasião da aquisição de Ativos Imobiliários forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o Fundo deverá emitir novas Cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, observado o previsto no Regulamento.

Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Administração, escrituração, controladoria e custódia

O Fundo é administrado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada e autorizada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteiras, conforme Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006.

O Administrador terá amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo e representá-lo, observadas as atividades, prerrogativas e responsabilidades do Gestor, podendo inclusive abrir e movimentar contas bancárias, transigir e praticar atos necessários à administração do Fundo, observadas ainda as limitações impostas pelo Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

Os poderes acima referidos serão outorgados ao Administrador pelos Cotistas, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo Cotista no Boletim de Subscrição e no termo de adesão ao Regulamento, ou ainda, por todo Cotista que adquirir Cotas no mercado secundário.

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

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 ela contratados, por escrito, em nome do Fundo, desde que devidamente habilitados para tanto, conforme o caso.

O Administrador, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes do Regulamento, tem poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo.

Sem prejuízo do disposto acima, as operações e atos relacionados à seleção, aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez serão realizados, praticados e/ou exercidos pelo Gestor.

Nos termos do Contrato de Gestão, o Administrador outorgará ao Gestor poderes para que este pratique as atividades descritas no parágrafo anterior, bem como aquelas inerentes às suas atividades na qualidade de gestor do Fundo, podendo o Gestor, para tanto, adquirir e alienar livremente os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez pertencentes ao Fundo, comparecer em assembleias gerais ou especiais dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez, além de firmar os documentos que se fizerem necessários para a celebração dos atos e operações do Fundo relacionadas à aquisição ou alienação dos Ativos Imobiliários ou dos Ativos de Liquidez, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições do Regulamento e as decisões tomadas em Assembleia Geral.

Para o exercício das atribuições do Administrador, poderão ser contratados, em nome e às expensas do Fundo, pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que devidamente habilitados, conforme o caso:

- (i) instituição responsável pela distribuição de Cotas;
- (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; e
- (iii) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

É vedado ao Administrador, ao Gestor e ao consultor especializado, caso seja contratado, o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo, e dependerá de prévia aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas a contratação de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor e ao consultor especializado, para o exercício da função de formador de mercado.

O Administrador deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- (i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- (iii) escrituração de Cotas;
- (iv) custódia de ativos financeiros;
- (v) auditoria independente; e
- (vi) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos itens (iv) e (v) acima serão considerados despesas do Fundo. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos itens (i), (ii), (iii) e (vi) acima devem ser arcados pelo Administrador.

Compete ao Administrador, observado o disposto neste Prospecto Preliminar e no Regulamento:

- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, observadas as limitações impostas pelo Regulamento;
- (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos 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;
- (vi) representar o Fundo em juízo e fora dele;
- (vii) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo; e
- (viii) deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições ora estabelecidos e as diretrizes do Gestor.

O Administrador será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, no Regulamento ou nas determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

O serviço de escrituração das Cotas será realizado pelo **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64. A remuneração pelos serviços de escrituração se dará pelo valor equivalente a até 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido.

O serviço de custódia das Cotas será prestado pelo **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º, 6º e 7º andares, Botafogo, CEP 22250-040, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45, o qual se encontra devidamente habilitado para tanto pela CVM, na forma da regulamentação aplicável.

À parte do Administrador e do Gestor, cuja eventual substituição dependerá de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, os demais prestadores de serviços do Fundo serão contratados diretamente pelo Administrador, mediante prévia consulta do Gestor.

Gestão

A carteira do Fundo é gerida pela **RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.340, 7º andar, cj. 72 (parte), Vila Olímpia, CEP 04548-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.259.351/0001-87, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 13.256, de 28 de agosto de 2013, sendo suas competências discriminadas no Contrato de Gestão, sem prejuízo das atribuições que lhe são conferidas por força de lei e da regulamentação em vigor, e das demais disposições e restrições do Regulamento.

O Gestor poderá, independentemente de prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância ao Regulamento e à legislação aplicável: selecionar, adquirir, vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos Imobiliários ou os Ativos de Liquidez, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para Cotistas do Fundo.

O Gestor deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (i) da lei, das normas regulamentares e autorregulatórias, em especial aquelas editadas pela CVM e pela ANBIMA, do Regulamento, do Prospecto e das deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; (ii) da Política de Investimento; e (iii) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas.

O Administrador e o Gestor devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

O Administrador e o Gestor serão responsáveis, individualmente e sem solidariedade entre si, por quaisquer danos causados por si ao patrimônio do Fundo comprovadamente decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (ii) atos de qualquer natureza que configurem violação material da lei, da Instrução CVM 472, do Regulamento ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

O Administrador e o Gestor não serão responsabilizados nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

Renúncia e/ou Destituição do Administrador e/ou do Gestor

O Administrador e/ou Gestor será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas ou de sua renúncia.

Na hipótese de renúncia, ficará o Administrador obrigado a:

(i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia;

(ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

É facultada 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 no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

No caso de liquidação extrajudicial do Administrador caberá ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no Artigo 26, § 1º, inciso II do Regulamento.

Aplica-se o disposto no Artigo 26, § 1º, inciso II do Regulamento, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo

administrador para processar a liquidação do Fundo.

Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do administrador assim nomeado.

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

Vedações ao Administrador e ao Gestor

É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair empréstimos;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no Brasil;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (vii) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, 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 consultor de investimento, caso contratado, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- (x) constituir ônus reais sobre os Ativos Imobiliários 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.

A vedação prevista no item (x) acima não impede a aquisição, pelo Administrador, de Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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

Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços

Taxa de Administração

O Administrador receberá uma Taxa de Administração composta de:

- (a) valor equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração e que deverá ser pago diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo;
- (b) valor equivalente a 0,80% a.a. (oitenta centésimos por cento ao ano), calculado sobre a mesma Base de Cálculo da Taxa de Administração, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, incluído na remuneração do Administrador, mas a ser pago ao Gestor; e
- (c) a Taxa de Escrituração, equivalente a até 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos calculada sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido.

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

A parcela da Taxa de Administração correspondente à escrituração das Cotas do Fundo poderá variar em função da movimentação de Cotas e quantidade de Cotistas que o Fundo tiver, sendo que, nesta hipótese, o valor da Taxa de Administração variará em imediata e igual proporção à variação comprovada da Taxa de Escrituração.

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

Taxa de Performance

Além da remuneração que lhe é devida, o Gestor fará jus a uma Taxa de Performance, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização das Cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{ [Resultado] - [PL \text{ Base} * (1 + Índice \text{ de Correção})] \}$$

Onde:

- **VT Performance** = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;
- **Índice de Correção** = Variação do IGP-M + 3,0% ou 4,5%, o que for maior entre os dois no período de apuração (semestre). **Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os Cotistas;**
- **PL Base** = Valor inicial do patrimônio líquido contábil do Fundo utilizado na primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;
- Resultado conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado} = [(PL \text{ Contábil}) + (Distribuições \text{ Atualizadas})]$$

Onde:

- **Distribuições atualizadas:** =

$$\sum_{i=m}^n \frac{\text{Rendimento mês } i * (1 + \text{Índice de Correção mês } n)}{(1 + \text{Índice de Correção mês } i)}$$

Onde:

- **PL Contábil** = Valor do patrimônio líquido contábil de fechamento do último dia útil da data de apuração da Taxa de Performance;
- **Rendimento mês** =

i = Mês de referência

M = Mês referente à primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou o mês da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

N = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.

Política de Investimento

Os recursos do Fundo serão aplicados diretamente pelo Gestor, ou pelo Administrador, por indicação do Gestor, conforme o caso, segundo uma Política de Investimento definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas Cotas no longo prazo por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos seguintes Ativos de Liquidez:

- (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472;
- (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis;
- (iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País;
- (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração e Taxa de Performance; b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo Fundo, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação ou arrendamento de ativos que componham o patrimônio do Fundo; e c) investimentos em novos Ativos Imobiliários.

Diante das características da Política de Investimentos do Fundo prevista no Regulamento e neste Prospecto Preliminar, o Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555, e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo.

Competirá ao Gestor decidir sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez de titularidade do Fundo, observado o disposto no Regulamento, devendo o Administrador, para tanto, outorgar poderes para que o Gestor celebre todo e qualquer instrumento necessário para estes fins.

Os ativos que integrarão o Patrimônio Líquido do Fundo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a Política de Investimento ora prevista, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou o Gestor e suas Pessoas Ligadas.

O objeto e a Política de Investimento do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

É vedado ao Fundo, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e pelo Regulamento em relação às atividades do Administrador e do Gestor:

- (i) aplicar recursos na aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias e quaisquer outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez;
- (ii) aplicar recursos na aquisição de cotas de Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios Não- Padronizados;
- (iii) manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo;
- (iv) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto em depósito de garantias em operações com derivativos; e

(v) realizar operações classificadas como *day trade*.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Critérios de precificação dos ativos do Fundo

A apuração do valor contábil da carteira de investimentos do Fundo deverá ser procedida de acordo com um dos critérios previstos nos itens abaixo.

Os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de acordo com o Manual de Marcação a Mercado do Administrador, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

Características das Cotas

As Cotas são de classe única, correspondem a frações ideais de Patrimônio Líquido do Fundo, têm a forma escritural e nominativa e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos, observado, ainda, que a cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.

Observado o disposto na regulamentação aplicável, os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer nenhum direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo; (ii) não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever, observados os termos do Regulamento; e (iii) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Observadas as disposições constantes do Regulamento, as Cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores por meio da B3, sendo certo que as Cotas não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa de valores da B3.

Taxa de ingresso e de saída

Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.

Demonstrações financeiras e auditoria

O Administrador contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo.

Os trabalhos de auditoria compreendem, 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.

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

Será devida ao Auditor Independente pelo Fundo a remuneração anual fixa aproximada de R\$24.000,00 (vinte e quatro mil reais).

A indicação do Auditor Independente contratado para auditoria do Fundo encontra-se disponível na página do portal do investidor no endereço www.portaldoinvestidor.gov.br.

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

Formador de mercado

O Fundo poderá contratar formador de mercado.

Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- (iv) emissão de novas Cotas;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- (vii) definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (viii) eleição e destituição de Representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação da valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (ix) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (x) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, inciso IX da Instrução CVM 472;
- (xi) alteração da Taxa de Administração nos termos do artigo 36 da instrução CVM 472;
- (xii) destituição ou substituição do Gestor; e
- (xiii) alteração da Taxa de Performance.

A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no item (i) acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

A Assembleia Geral referida no parágrafo acima somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

A Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo

estabelecido no parágrafo anterior, desde que o faça por unanimidade.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos Cotistas.

Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos: (i) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e (ii) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por Cotista ou grupo de cotistas que detenha, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no Regulamento.

A convocação por iniciativa dos Cotistas ou do Representante dos Cotistas será dirigida ao Administrador, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista e disponibilizada nas páginas do Administrador na rede mundial de computadores, observadas as seguintes disposições: (i) a convocação constará, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia; (ii) a convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia; e (iii) o aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia.

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

O Administrador deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto: (i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da B3.

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

O requerimento de que trata o parágrafo acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do Art. 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Para fins das convocações das Assembleias Gerais do Fundo e dos percentuais previstos no Art. 35, §1º, no Art. 36, § 3º, e no Art. 40, § 2º do Regulamento, serão considerados pelo Administrador os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia.

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

Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem 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 Regulamento e neste Prospecto Preliminar. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral.

Dependem da aprovação por maioria simples dos presentes e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, as deliberações relativas às matérias previstas nos itens (ii), (iii), (v), (vi), (x) e (xi) acima, correspondentes aos incisos II, III, V, VI, XII e XIII do art. 18 da Instrução CVM 472.

Cabe ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas ao quórum qualificado.

Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da assembleia.

Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos Cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Regulamento e neste Prospecto Preliminar, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pelo Administrador até o início da respectiva Assembleia Geral.

O Administrador poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os Cotistas.

É facultado a Cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas solicitar ao Administrador o envio do pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais Cotistas, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do Cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

O Administrador deverá encaminhar aos demais Cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do Cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

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

As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pelo Administrador a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no Boletim de Subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado ao Administrador, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos Arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

- (i) o Administrador ou o 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; e
- (v) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

A verificação do item (v) acima cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

Não se aplica a vedação prevista acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (i) a (v) acima; ou (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.

O Fundo poderá ter 1 (um) representante de Cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral, com prazo de mandato de 1 (um) ano, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observado que o representante de Cotistas deverá atender aos seguintes requisitos:

- (i) ser Cotista;
- (ii) não exercer cargo ou função de Administrador ou de controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (iv) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- (v) 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.

Encargos do Fundo

São Encargos do Fundo:

- (i) Taxa de Administração e Taxa de Performance;
- (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 no 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 encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações 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 relacionados às atividades de: (a) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; e (b) 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 coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções, se for o caso;
- (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) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- (xiv) despesas com registro de documentos em cartório; e
- (xv) honorários e despesas relacionados às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM 472.

Correrão por conta do Administrador quaisquer despesas não previstas nesta seção.

Não obstante o previsto no item (iv) acima, conforme faculta o artigo 47, §4º, da Instrução CVM 472, os gastos com a distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas Cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de Cotas do Fundo.

Para maiores esclarecimentos a respeito da remuneração devida pelo Fundo aos seus prestadores de serviços de administração, gestão, custódia e escrituração, vide as seções deste Prospecto Preliminar intituladas “Taxa de Administração” (página 67) e “Demonstrações Financeiras e Auditoria” (página 70). Outros custos a serem arcados pelo Fundo no âmbito da Oferta encontram-se descritos na seção deste Prospecto Preliminar intitulada “Demonstrativo dos custos da Oferta” (página 39).

Quaisquer despesas não expressamente previstas no Regulamento, na Instrução CVM 472 ou na regulamentação em vigor como Encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

Política de distribuição de resultados

A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 12º (décimo segundo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral, com base em proposta e justificativa apresentada pelo Administrador, com base em recomendação do Gestor.

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

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do dia da divulgação do valor do rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto da soma dos rendimentos oriundos dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez, deduzidos os valores (i) devidos pelo Fundo relativos ao pagamento de Ativos Imobiliários adquiridos, se for o caso, a Reserva de Contingência, e (ii) as demais despesas previstas no Regulamento e neste Prospecto Preliminar para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM 516.

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários, se houver, poderá ser constituída uma Reserva de Contingência. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Imobiliários do Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

O valor da Reserva de Contingência será correspondente a até 1% (um por cento) do total dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

Liquidação do Fundo

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

Na hipótese 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 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 que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e
 - b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.
- (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do parecer do auditor independente.

No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas, após sua alienação, na proporção de suas Cotas, depois de pagas todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo.

Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do Fundo obedecerão as regras da Instrução CVM 472 e, no que couber, as regras da Instrução CVM 555.

Em caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles.

Na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, tais ativos serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador e o Gestor estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento e neste Prospecto Preliminar, ficando o Administrador autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese aqui prevista, serão, ainda, observados os seguintes procedimentos:

- (i) o Administrador deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida no Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do condomínio, que, uma vez eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente inciso, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil;
- (ii) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso I acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha o maior número de cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotistas que não tiverem cumprido com a obrigação de integralização das Cotas subscritas; e
- (iii) o Administrador e/ou empresa por este contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 20 (vinte) dias, contados da notificação referida no item (i) acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil.

As Cotas poderão ser amortizadas, mediante (i) comunicação do Administrador aos Cotistas após recomendação nesse sentido pelo Gestor; ou (ii) deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Caso o Fundo efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas ao Administrador, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

Política de divulgação de informações relativas ao Fundo

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

- a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- b) 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;
- c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - i) as demonstrações financeiras
 - ii) o parecer do Auditor Independente;
 - iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472.
- d) anualmente, tão logo receba, o relatório do Representante dos Cotistas;
- e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas; e
- f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas.

Os pedidos de registro de distribuições públicas de novas Cotas deverão ser acompanhados do formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, atualizado pelo Administrador na data do referido pedido de registro.

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

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

- a) edital de convocação, proposta de administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- c) fatos relevantes;

- d) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária; e
- e) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo Representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no item d) acima.

A divulgação de informações referidas nesta seção deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível ao Cotista em sua sede.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas nesta seção à B3, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas e a CVM, inclusive para o envio de informações e documentos previstos nesta seção, bem como para a convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

O envio de informações por meio eletrônico prevista acima dependerá de autorização do Cotista.

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 472, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

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.

Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

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

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

Regras de tributação do Fundo

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Preliminar, sendo recomendável que os Cotistas do Fundo consultem seus

próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

1. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento no Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Câmbio. As operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Câmbio.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25%, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

C) IR

O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20%, independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica.

Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação (sujeito à inclusão na base de cálculo do Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica – “IRPJ” e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”). Ademais, a depender do caso, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoa jurídica em razão do investimento no Fundo poderão, ainda, estar sujeitos à incidência da Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”).

Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil.

Todavia, a legislação prevê tratamento tributário privilegiado para os investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14. Caso essas condições sejam observadas, a tributação dos ganhos e rendimentos do investidor estrangeiro se dará da seguinte forma:

(a) 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);

(b) os ganhos auferidos na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores não estarão sujeitos ao IR.

A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa RFB nº 1.037/10.

2. Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Atualmente, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,5% ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial Cotas de FII, conforme item “Destinação de Recursos” acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos imobiliários: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago

pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas.

Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela RFB, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20%, conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito do Administrador e/ou do Gestor de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados 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% das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404/76.

Resolução de conflitos

O Fundo, seus Cotistas e o Administrador elegeram o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes do Regulamento e deste Prospecto Preliminar.

6. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Preliminar e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão 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.

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento delineada, 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, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

I. **Risco de o Fundo não ser constituído.** Existe a possibilidade de o Fundo não vir a ser constituído, caso não seja alcançado o Montante Mínimo da Oferta.

II. **Riscos de mercado.**

Fatores macroeconômicos relevantes

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. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do

Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, as Cotas de FII 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 Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

- III. **Riscos institucionais.** 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. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de Imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.
- IV. **Risco de crédito.** Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos Imobiliários e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. 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 do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.
- V. **Riscos relacionados à liquidez.** Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Como resultado, 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 venda

de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o 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. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

- VI. **Riscos tributários.** A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. 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 à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o Artigo 3º, Parágrafo Único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) não será concedido ao cotista pessoa física 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. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.
- VII. **Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.** A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

- VIII. **Risco jurídico.** A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.
- IX. **Risco de decisões judiciais desfavoráveis.** O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.
- X. **Risco de desempenho passado.** Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto Preliminar e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.
- XI. **Risco decorrente de alterações do Regulamento.** O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.
- XII. **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.
- XIII. **Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste.** No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos do descrito no Regulamento, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.
- XIV. **Risco de mercado relativo aos Ativos de Liquidez.** Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos de Liquidez que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os Ativos de Liquidez a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

- XV. **Riscos de prazo.** Considerando que a aquisição de 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 ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.
- XVI. **Risco de concentração da carteira do Fundo.** Não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos que o Fundo deverá adquirir. A carteira do Fundo fica sujeita à possibilidade de concentração em um número limitado de ativos, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação. Adicionalmente, de acordo com o previsto no Regulamento, as regras e requisitos de concentração da carteira do Fundo não serão aplicáveis durante o prazo de 1 (um) ano contado da data da primeira integralização de Cotas, de modo que, durante tal prazo, o Fundo poderá estar desenquadrado das regras de concentração da carteira, conforme previsto no Regulamento.
- XVII. **Risco de disponibilidade de caixa.** Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.
- XVIII. **Risco relativo à concentração e pulverização.** Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.
- XIX. **Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários.** O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos Imobiliários em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.
- XX. **Risco operacional.** Os Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez 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.
- XXI. **Risco de potencial conflito de interesse.** O Regulamento prevê determinados atos que caracterizam conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.
- XXII. **Risco do Estudo de Viabilidade.** O Fundo poderá adquirir cotas emitidas por fundos de investimentos geridos pelo Gestor. Como o Gestor foi responsável pela elaboração do estudo de viabilidade do Fundo, o qual é embasado em dados e levantamentos de diversas fontes, bem como em premissas e projeções realizadas pelo próprio Gestor, estes dados podem não retratar fielmente a realidade do mercado no qual o Fundo atua, podendo o Gestor, ainda, optar pela aquisição de cotas emitidas por fundos de investimento cuja carteira é gerida pelo Gestor em detrimento da aquisição de cotas emitidas por demais fundos de investimento cuja carteira não é gerida pelo Gestor e cuja rentabilidade pode ser mais vantajosa ao Fundo.

XXIII. Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções. O Fundo, o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto Preliminar e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto Preliminar e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

XXIV. Risco de governança. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou 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.

XXV. Risco relativo às novas emissões. No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

XXVI. Riscos relativos aos Ativos Imobiliários. O Fundo tem como Política de Investimento alocar recursos em Ativos Imobiliários, sem qualquer restrição a setores da economia. Não obstante a Política de Investimento do Fundo determinar que o Fundo deverá aplicar recursos primordialmente em Cotas de FII, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em Ativos Imobiliários regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes.

Dessa forma, o Administrador e o Gestor não têm qualquer controle direto das propriedades ou direitos sobre propriedades imobiliárias.

Tendo em vista a aplicação preponderante do Fundo em Cotas de FII, os ganhos de capital e os rendimentos auferidos na alienação das Cotas de FII estarão sujeitos à incidência de imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, conforme estabelecido pela Solução de Consulta nº 181 da Coordenação-Geral de Tributação-Cosit da Receita Federal, de 25 de junho de 2014.

O Fundo estará sujeito, ainda, aos riscos estabelecidos na documentação relativa a cada fundo investido, dentre os quais destacamos aqueles indicados no item XX abaixo (“Riscos relativos ao setor imobiliário”), tendo em vista serem comumente apontados nos respectivos regulamentos e prospectos.

Adicionalmente, considerando a possibilidade de aplicação relevante em CRI, o Fundo estará sujeito aos riscos relativos a estes ativos, dentre os quais destacamos (tendo em vista serem comumente apontados nos respectivos prospectos):

(i) *Riscos tributários*

O Governo com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, ou ainda da criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

(ii) *Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras*

Os CRI poderão ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora 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, estabelece 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*”. Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

(iii) *Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI*

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s)

contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

(iv) Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, conseqüentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

XXVII. Riscos relativos ao setor imobiliário. O Fundo poderá investir, direta ou indiretamente, em imóveis ou direitos reais, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

(i) Risco imobiliário

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) indiretamente pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, 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.

(ii) Risco de regularidade dos imóveis

Os veículos investidos pelo Fundo poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

(iii) Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o

dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

(iv) Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

(v) Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

(vi) Risco de vacância

Os veículos investidos pelo Fundo poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

(vii) Risco de desvalorização dos imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo. 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 direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

(viii) *Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior*

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

(ix) *Risco de contingências ambientais*

Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo. Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos. As operações dos locatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) construído(s) no(s) imóvel(is) poderão causar impactos ambientais nas regiões em que este(s) se localiza(m). Nesses casos, o valor do(s) imóvel(is) perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou o Fundo, na qualidade de proprietário direto ou indireto do(s) imóvel(is) poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

(x) *Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento*

Os veículos investidos pelo Fundo poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos alugueis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

(xi) *Riscos relativos à rentabilidade do investimento*

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos imóveis do patrimônio do fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Imobiliários, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em títulos e valores mobiliários emitidos por entes públicos ou privados, de renda fixa, inclusive certificados de depósitos bancário, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

XXVIII. Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários. Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos Imobiliários, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

XXIX. Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

XXX. Riscos relativos à Oferta.

(i) Riscos da não colocação do Montante Total da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Total da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Imobiliários que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

(ii) Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Reserva, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400 e no item “Distribuição parcial” na página 30 deste Prospecto Preliminar, e as Pessoas Vinculadas.

(iii) Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Pedido de Reserva, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

(iv) Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(v) *Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta*

Conforme previsto no item “Negociação no mercado secundário” na página 36 deste Prospecto Preliminar, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

XXXI. **Demais riscos.** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

XXXII. **Informações contidas neste Prospecto Preliminar.** Este Prospecto Preliminar contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Preliminar em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo deste Prospecto Preliminar foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

7. PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DOS COORDENADORES CONTRATADOS E DO GESTOR

Administrador

O grupo Pactual foi criado em 1983, no Rio de Janeiro, como uma distribuidora de títulos e valores mobiliários. Em 1989 tornou-se um banco múltiplo, abriu escritório em São Paulo e deu início à sua atuação internacional.

Em dezembro de 2006, o UBS completou a aquisição de 100% das ações do Banco Pactual, até então um *partnership* de 67 sócios brasileiros, criando o Banco UBS Pactual.

Em abril de 2009, foi anunciada a venda do Banco UBS Pactual para a BTG, empresa global de investimentos presidida por André Esteves e fundada juntamente com Pérsio Arida, (ex-presidente do Banco Central do Brasil) e um grupo de ex-sócios do antigo Banco Pactual e alguns executivos seniores do UBS. A aquisição foi homologada pelo Banco Central do Brasil em setembro de 2009, e com isso nasce o Banco BTG Pactual S.A., com uma equipe de mil colaboradores, sendo 53 sócios e 48 associados, alocados em escritórios nas cidades de São Paulo, Rio de Janeiro, Recife, Porto Alegre, Belo Horizonte, Londres, Nova York e Hong Kong nos quatro continentes.

Em dezembro de 2010, o BTG Pactual emitiu US\$1,8 bilhão em capital para um consórcio de respeitados investidores internacionais e sócios, representando 18,65% do BTG Pactual.

Em 2011, o BTG Pactual adquiriu uma participação de 37,64% no Banco PanAmericano, composta por 51,00% de suas ações ordinárias e 21,97% de suas ações preferenciais.

Em 2012 o BTG Pactual adquiriu a Celfin, corretora de valores líder no Chile, que também opera no Peru e na Colômbia e a Bolsa y Renta, a maior corretora em volume de transações em ações na Colômbia. A Celfin possui uma ampla gama de produtos e serviços nas áreas de Investment Banking, Produtos e Serviços Financeiros, Asset Management e Wealth Management.

Ainda em 2012, o BTG Pactual realizou também a sua Oferta Pública Inicial de Ações (IPO), com a captação de R\$ 3,65 bilhões, o que o posiciona entre as 20 maiores companhias listadas na B3.

Em 2014, o BTG Pactual adquiriu o BSI, uma instituição financeira suíça, focada principalmente em atividades de private banking, com uma forte presença na Europa, no Oriente Médio, Ásia e América Latina. Complementando geograficamente a sua cobertura global.

A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, controlada 100% pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada exclusivamente à prestação de serviços de administração de recursos financeiros de terceiros.

A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários, de alta qualificação técnica e acadêmica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave da estratégia da empresa.

Rol dos serviços prestados:

- Cálculo de cotas e precificação de ativos
- Controle de enquadramento e compliance
- Processamento de aplicações, resgates e transferências de cotas
- Reconciliação de custódia dos ativos - Consultoria jurídica para os fundos
- Contabilização de fundos e suporte à equipe de auditoria externa
- Informes à órgãos reguladores (CVM / ANBIMA)
- Cálculo e pagamento de comissionamento de distribuidores - Relatórios padronizados e customizados (Gestor / Cotistas)
- Relatório de Risco Detalhado.

Coordenador Líder

A XP Investimentos iniciou suas atividades em Porto Alegre, no ano de 2001, com a proposta de aliar a distribuição de investimentos com educação financeira do investidor. O principal objetivo foi o de proporcionar aos seus clientes o acesso a uma ampla gama de produtos e serviços financeiros em um único provedor, por meio das suas principais divisões de negócio: corretora de valores, gestão de recursos, corretora de seguros, educação financeira e mercado de capitais.

Em 2003, houve a constituição da XP Educação como uma empresa independente e responsável por oferecer cursos de investimentos para clientes e o público em geral.

No ano de 2005, a XP Gestão de Recursos iniciou suas atividades com a criação do fundo XP Investor FIA. Neste mesmo ano, a XP Investimentos atingiu a marca de 10.000 (dez mil) clientes e 25 (vinte e cinco) escritórios de agentes de investimento credenciados.

Em 2007, foi realizada a aquisição da AmericalInvest, corretora situada no Rio de Janeiro e marcou o início da atuação da XP Investimentos como corretora de valores e, conseqüentemente, o lançamento da área institucional.

No ano de 2008, foi a primeira corretora independente, não ligada a bancos, a lançar um fundo de capital protegido. Adicionalmente, a XP Educação, por meio de seus cursos de educação financeira, atingiu a marca de 100.000 (cem mil) alunos. Em 2010, criou-se a área de renda fixa e a XPTV, canal de informação em tempo real sobre o mercado financeiro para assessores. A XP Investimentos recebeu investimento do fundo de Private Equity inglês Actis no valor de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), que foi, em grande parte, destinado à aceleração do crescimento do Grupo XP.

Em 2011, deu-se o início das atividades do Grupo XP no mercado internacional, por meio da criação da XP Securities, sediada em Nova Iorque (EUA).

Nos anos seguintes, a XP Investimentos recebeu investimento do fundo de *private equity* norte-americano General Atlantic no valor de R\$ 420.000.000,00 (quatrocentos e vinte milhões de reais).

Em 2013, a XP Investimentos atingiu 75.000 (setenta e cinco mil) clientes ativos e R\$9.500.000.000,00 (nove bilhões e quinhentos milhões de reais) sob custódia. A expansão das atividades do Grupo XP no mercado internacional ocorreu em 2014, através da abertura do escritório da XP Securities, em Miami. Em 2014, a XP Investimentos adquiriu a Clear Corretora.

Em renda fixa, a XP Investimentos possui aproximadamente R\$25.000.000.000,00 (vinte e cinco bilhões de reais) sob custódia, e disponibiliza em sua plataforma bancária cerca de 60 (sessenta) emissores. A XP Investimentos, através da área de mercado de capitais, coordenou diversas ofertas públicas de debêntures, debêntures de infraestrutura, fundo de investimento em direitos creditórios (FIDC), certificados de recebíveis do agronegócio (CRA), certificados de recebíveis imobiliário (CRI) e fundo de investimento imobiliário (FII). Em 2014, a XP Investimentos fechou o primeiro contrato de formador de mercado de CRA.

Seguem as principais ofertas que, em 2015, a XP Investimentos atuou como coordenador líder: FIDC Angá Sabemi Consignados II (R\$ 128 milhões), CRA da 1ª e 2ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Burger King (R\$ 102 milhões), CRA da 74ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco Alcoeste (R\$ 35 milhões) e Debênture 12.431, em Duas Séries, da Saneatins (R\$ 190 milhões). Ainda, atuando como coordenador, a XP Investimentos participou da Debênture 12.431, em Série Única, da VLI Multimodal (R\$ 232 milhões), Debênture 12.431, em Série Única, da Ventos de São Tito Holding (R\$ 111 milhões), CRA da 72ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco JSL (R\$ 150 milhões) e CRA da 1ª Série da 7ª Emissão da Gaia Agro Securitizadora – Risco Jalles Machado (R\$ 67 milhões).

Seguem as principais ofertas que, em 2016, a XP Investimentos atuou como coordenador líder: Cotas Seniores e Mezaninos do FIDC Angá Sabemi Consignados V (R\$ 194 milhões), CRA da 1ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Bartira (R\$ 70 milhões), CRA da 79ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco Burger King (R\$ 202 milhões), CRA da 3ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Jalles Machado (R\$ 135 milhões), Cotas Seniores do FIDC Credz (R\$ 60 milhões) e Debênture 12.431, em Série Única, da Calango 6 (R\$ 43,5 milhões). Ainda, atuando como coordenador, a XP Investimentos participou do CRI da 127ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Atento R\$ 30 milhões), CRI da 135ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Iguatemi (R\$ 275 milhões), CRI da 73ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Vale (R\$ 140 milhões), CRI da 272ª Série da 2ª Emissão da Cibrasec Securitizadora – Risco Multiplan (R\$ 300 milhões), CRA da 3ª e 4ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Raízen (R\$ 675 milhões), CRA da 83ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco JSL (R\$ 200 milhões), CRA da 1ª Série da 6ª Emissão da Octante Securitizadora – Risco São Martinho (R\$ 350 milhões), CRA da 3ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Jalles Machado (R\$ 135 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da Cemar (R\$ 270 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da Celpa (R\$ 300 milhões), Debênture 12.431, em Três Séries, da TCP (R\$ 588 milhões) e Debênture 12.431, da 1ª Série, da Comgás (R\$ 675 milhões).

Como resultado de sua estratégia, atualmente a XP Investimentos atua principalmente no segmento de atendimento ao investidor pessoa física, sendo líder nesse segmento, de acordo com a B3, com mais de 200.000 (duzentos mil) clientes ativos, resultando em um volume superior a R\$50 (cinquenta) bilhões de ativos sob custódia. Hoje, a XP Investimentos possui cerca de 700 (setecentos) escritórios afiliados e cerca de 2.000 (dois mil) assessores.

A XP Investimentos fechou o ano de 2015 em 4º lugar no ranking geral B3 em volume de negociações de ações de acordo com a Bloomberg e em terceiro colocado no ranking geral de volume da B3.

Coordenadores Contratados

BI&P

O Banco Indusval S.A. é uma instituição financeira autorizada pelo BACEN e pela CVM para o exercício de suas atividades, tendo sido contratado para atuar como instituição intermediária líder responsável pela Oferta.

Em termos históricos, em 1967 foi constituída a Indusval Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., adquirida pelas famílias Ciampolini e Ribeiro em 1971. Em 1991 o BACEN autorizou a transformação da Indusval Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A em banco comercial, que passou a operar com crédito ao segmento de *Middle Market* através do Banco Indusval S.A. As atividades de corretagem de operações em bolsas são conduzidas desde então pela subsidiária: Indusval S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários, atualmente denominada Guide Investimentos S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários.

Em 2000, em parceria com o Banco Multistock S.A., foi adquirida a Valeu Promotora, promotora de vendas da Indusval Financeira, permitindo-a operar em Crédito Direto ao Consumidor (CDC).

Em 2003, tal parceria resultou na fusão de parte dos ativos do Banco Multistock S.A., passando a operar sob a designação – Banco Indusval Multistock – e assumindo o controle total da Indusval Financeira. Nesse mesmo ano, foram iniciadas as operações de financiamento ao comércio exterior – *trade finance* – e a área de operações estruturadas. Ainda em 2003, foi criado um dos primeiros fundos de investimento em direitos creditórios do país, o FMAX.

Em 2004, as atividades da Indusval Financeira foram alienadas ao HSBC e as operações do Banco ficaram focadas totalmente no crédito ao *Middle Market*, com crescimento expressivo da carteira de crédito.

Em julho de 2007, foi realizada Oferta Pública de Distribuição primária (IPO) de ações preferenciais, listadas no Nível 1 de Governança Corporativa, com capitalização de R\$227.500 mil elevando o capital social para R\$370.983 mil. Ainda ao final de 2007, dentro do plano de expansão, foram abertas seis novas agências nas principais regiões econômicas do país.

Em 2009, o banco iniciou as atividades da agência Cayman, como veículo de captação de recursos e relacionamento com bancos correspondentes.

Em março de 2011, o Indusval atraiu novos investidores e anunciou um aumento de capital com subscrição privada de novas ações no valor de R\$201 milhões, com aporte dos acionistas controladores do Banco, do fundo de *private equity* Warburg Pincus e dos acionistas controladores da Sertrading S.A. Nesse processo, um time de experientes profissionais passou a integrar a gestão do Banco, liderados por Jair Ribeiro (Co-Presidente – ex-CEO do J.P.Morgan Brasil, fundador do Banco Patrimônio, da Sertrading e CPM-Braxis) e Luiz Masagão Ribeiro (Co-Presidente). Para traduzir a nova visão do novo time de gestão, nasceu a nova marca: BI&P Banco Indusval & Partners.

Nesse período, após um processo de reavaliação estratégica apoiado por consultoria internacional, a administração decidiu ampliar sua atuação junto a empresas de maior porte. O banco passou a segmentar o atendimento a clientes em duas plataformas: (a) “empresas emergentes”, para empresas com faturamento anual de R\$ 80 MM até R\$400 milhões; e (b) a plataforma denominada de “corporate” ou “grandes empresas”, com faturamento anual predominantemente superior a R\$400 milhões. Passou também a atuar de forma mais focada no setor do agronegócio, diante da vantagem competitiva brasileira desse segmento da economia.

A partir de 01 de março de 2012, as ações do Banco BI&P (códigos B3: IDVL3 e IDVL4) passaram a ser negociadas no segmento de listagem Nível 2 de Governança Corporativa. Em novembro de 2013, o banco lançou o projeto de reestruturação da corretora, cuja denominação social foi alterada de Indusval S.A. CTVM para Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores em outubro de 2013, após aprovação pelo BACEN. A Guide Investimentos continua atendendo os clientes institucionais da corretora, além de possuir uma inovadora plataforma de consultoria e aconselhamento de investimentos para pessoas físicas de alta renda.

Também em novembro de 2013, o Banco BI&P concluiu a aquisição de 100% do capital social do Banco Intercep S.A., instituição financeira que atuava nos segmentos de crédito corporativo, operações de câmbio e corretagem de valores mobiliários e de mercadorias. Essa operação, aprovada pelo BACEN em 18 de novembro de 2013, resultou em um aumento de capital de R\$107,5 milhões pelos acionistas do Banco Intercep S.A. Com essa aquisição, o Banco BI&P amplia sua base de capital e reforça sua estrutura de governança corporativa através do ingresso dos Srs. Afonso Antonio Hennel e Roberto de Rezende Barbosa, ex-controladores do Banco Intercep, no grupo de controle e conselho de administração.

Em maio de 2014, a conversão da Companhia para Banco Múltiplo foi aprovada pelo BACEN. A partir de então, o Banco BI&P está habilitado para operar carteira de investimentos, nos termos da Resolução CMN nº 4.122, de 02 de agosto de 2012, podendo participar de processos de emissão, subscrição para revenda e distribuição de títulos e valores mobiliários, além de coordenar processos de reorganização e reestruturação de sociedades e conglomerados mediante prestação de serviços de consultoria, participação societária e/ou concessão de financiamentos ou empréstimos.

Ao longo de 2014, a Guide Investimentos, em linha com sua estratégia de ampliar sua base de clientes e presença geográfica pelo País, adquiriu as carteiras de clientes das corretoras Omar Camargo, do Paraná, e Geraldo Corrêa, de Minas Gerais, e estabeleceu parceria com a Bullmark, empresa de consultoria financeira com foco na gestão de recursos para investidores pessoas físicas de alta renda. Além disso, em março de 2015, anunciou a compra da carteira de clientes da SLW Corretora, agregando parte do time à Guide.

Em dezembro de 2015, o BACEN homologou o aumento de capital no valor de R\$80 milhões, que foi subscrito e integralizado pelos acionistas controladores e demais acionistas do Banco.

Por fim, em maio de 2016, o banco anunciou a sua decisão de fechar o seu capital, dando entrada a um processo nesse sentido junto à CVM e B3, processo esse que se encontra em fase de aprovação pelos órgãos competentes.

Ourinvest

A Ourinvest DTVM é uma sociedade integrante do grupo econômico Ourinvest. A origem do grupo Ourinvest, por sua vez, remete ao ano de 1979, quando foi criada a Ourinvest Sociedade Brasileira de Metais propiciando o surgimento do primeiro instrumento de “*Hedge Cambial*” colocado em prática no Brasil, contribuindo de maneira decisiva na transformação do “metal nobre” em ativo financeiro e institucionalizando esse mercado no país.

Nos anos seguintes, ampliaram-se as modalidades e a sofisticação do mercado financeiro e, em 1991, o Banco Ourinvest foi integrado ao grupo, operando nas carteiras de investimento, crédito, financiamento e câmbio, integrando, assim, a estrutura das atividades financeiras do grupo Ourinvest.

Em 1996, complementando suas atividades regulares, o Banco Ourinvest passou a administrar, no mercado brasileiro, carteiras com garantia do principal investido atreladas à variação do Índice Bovespa em moeda local. Tal tecnologia proporcionou a possibilidade de montar notas estruturadas utilizando-se de opções flexíveis e sofisticadas atreladas ao Índice Bovespa e listadas na antiga Bolsa de Mercadorias e Futuros (BM&F), em São Paulo.

Em 1998, o Banco Ourinvest participou como assessor financeiro do primeiro programa de privatização do Governo do Estado de São Paulo. Em consórcio com outras três empresas, inclusive uma operadora internacional de rodovias, ganhou a licitação para a operação do Lote Rodoviário 5 do Programa de Desestatização e Parcerias com a Iniciativa Privada do Governo do Estado de São Paulo. Esse projeto resultou na fundação da Vianorte S.A., que foi responsável pela manutenção e operação de 237 km de autoestradas no trecho da Via Anhanguera e em outras estradas da região metropolitana de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, bem como pela construção de 87 km de novas estradas.

Os diretores do Banco Ourinvest atuaram nesse projeto como membros do Conselho de Administração e consultores financeiros, tendo sido responsáveis pela captação de recursos necessários para investimentos da ordem de R\$250 milhões. Em 2005, o grupo Ourinvest iniciou negociações com potenciais investidores na área de infraestrutura e esteve ativamente envolvido na venda e precificação do valor da Vianorte S.A. Em 2006, o projeto foi vendido à OHL, empresa multinacional do setor.

O Banco Ourinvest atuou como administrador de fundos de investimento imobiliário de 2000 até 2011, tendo se tornado, em 2003, o maior administrador de fundos de investimento imobiliário do país, com um portfólio sob sua administração superior a R\$4 bilhões.

Desde 1999, o Banco Ourinvest atuou, com destaque, como coordenador líder ou contratado de ofertas públicas de cotas de fundos de investimento imobiliário e, desde 2003, passou a atuar na intermediação de negociações de cotas de fundos de investimento imobiliário no mercado de balcão organizado da B3.

Em 2013 o Banco Ourinvest criou a Ourinvest DTVM, nesta Oferta qualificado como Coordenador Líder, e desde 2015 toda atividade de intermediação e distribuição de títulos e valores mobiliários, no mercado primário e secundário, foi transferida do Banco Ourinvest à Ourinvest DTVM, sem solução de continuidade e mantido os mesmos profissionais responsáveis por tais atividades.

Atualmente a Ourinvest DTVM realiza a distribuição de produtos financeiros e valores mobiliários, por meio de ofertas públicas e/ou ofertas privadas, com destaque para os seguintes ativos: letras de crédito imobiliário - LCI, certificado de recebíveis imobiliários - CRI, cotas de fundos de investimento imobiliário - FII, certificados de depósitos bancários - CDB, cotas de fundos de investimento em direitos creditórios - FIDC, letras de crédito do agronegócio - LCA e certificados de recebíveis do agronegócio - CRA.

Gestor

A RBR Gestão de Recursos Ltda. é uma gestora de recursos devidamente autorizada pela CVM para o exercício de suas atividades, tendo sido contratada para atuar como gestora da carteira do Fundo.

A empresa foi constituída em 2013 e atualmente possui aproximadamente R\$ 700 milhões sob gestão em fundos, carteiras administradas e consultoria (capital investido e comprometido).

É uma gestora independente de recursos que tem foco exclusivo no mercado imobiliário. A atuação da empresa se dá em diferentes classes de ativos dentro do setor, em linha com suas estratégias de investimento:

- Fundos Imobiliários Listados: Gestão ativa de carteiras administradas;
- Desenvolvimento: Incorporação residencial na cidade de São Paulo;
- Renda: Aquisição de ativos performados para renda com foco em lajes corporativas em SP e RJ;
- Dívida Imobiliária: Investimento em crédito com garantia real especialmente via CRI;
- Gestão de Patrimônio: Consultoria para grandes investidores no Brasil e no Exterior.

Os principais executivos / sócios da empresa são:

- Ricardo de Sousa Gayoso e Almendra
 - (1) **Expertise:** CEO / Gestor dos fundos.
 - (2) **Experiência:** Foi sócio e CEO da Benx Incorporadora, sociedade com a família Bueno Netto. Anteriormente, entre 1999 e 2011, foi sócio e Managing Director da CSHG, responsável pela área de clientes.
 - (3) **Formação:** Administração de Empresas • FGV / Pós-graduação em Economia • FGV.
 - (4) **Passagens:** Benx Incorporadora e Credit Suisse H. Griffo.
- Guilherme Bueno Netto
 - (1) **Expertise:** Incorporação
 - (2) **Experiência:** Foi diretor da Benx Incorporadora, do Grupo Bueno Netto, onde era responsável por todos os aspectos operacionais da companhia, principalmente as áreas de originação e gestão de projetos imobiliários.
 - (3) **Formação:** Administração de Empresas • FGV.
 - (4) **Passagens:** Benx Incorporadora / GP Investimentos / Mauá Investimentos.
- Fernanda Rosalem
 - (1) **Expertise:** Renda
 - (2) **Experiência:** Foi diretora de Capital Markets na Cushman & Wakefield por mais de 3 anos, onde era responsável por transações imobiliárias corporativas (compra e venda de ativos), consultoria e co-estruturação de veículos de investimento para o mercado imobiliário.
 - (3) **Formação:** Administração de Empresas • FGV / Mestrado em Finanças • Dom Cabral.
 - (4) **Passagens:** Cushman & Wakefield / Brazilian Capital.
- Bruno Nardo dos Santos
 - (1) **Expertise:** Fundos imobiliários listados.
 - (2) **Experiência:** Foi controller da incorporadora BNCORP (Joint Venture entre Bueno Netto e Blackstone) entre 2010 e 2015, sendo responsável pelo controle financeiro de projetos e finanças corporativas da empresa.
 - (3) **Formação:** Economia • Insper SP / MBA em Real Estate • FUPAM | USP

(4) **Passagens:** BNCORP / CCR / Simétrica Investimentos

· Guilherme Antunes

(1) **Expertise:** Crédito (Dívida Imobiliária)

(2) **Experiência:** Foi co-fundador da Fisher Investimentos, sendo o responsável direto na originação e execução de operações de CRIs com montante superior a R\$ 100 milhões.

(3) **Formação:** Economia • Ibmec RJ.

(4) **Passagens:** TIM Participações S.A. / Brookfield Brasil / XP Investimentos / Fisher Investimentos.

· Leonardo Gurgel Fernandes

(1) **Expertise:** Gestão de Patrimônio / Investimento Offshore.

(2) **Experiência:** Foi associate na Equity International, sendo responsável pelas atividades de captação e de relações com investidores para o fundo e suas empresas de portfólio.

(3) **Formação:** Administração • Michigan Ste. University / Economia • Michigan Ste. University / MBA • Northwestern University Kellogg.

(4) **Passagens:** Equity International / BR Properties.

· Bruno Franciulli

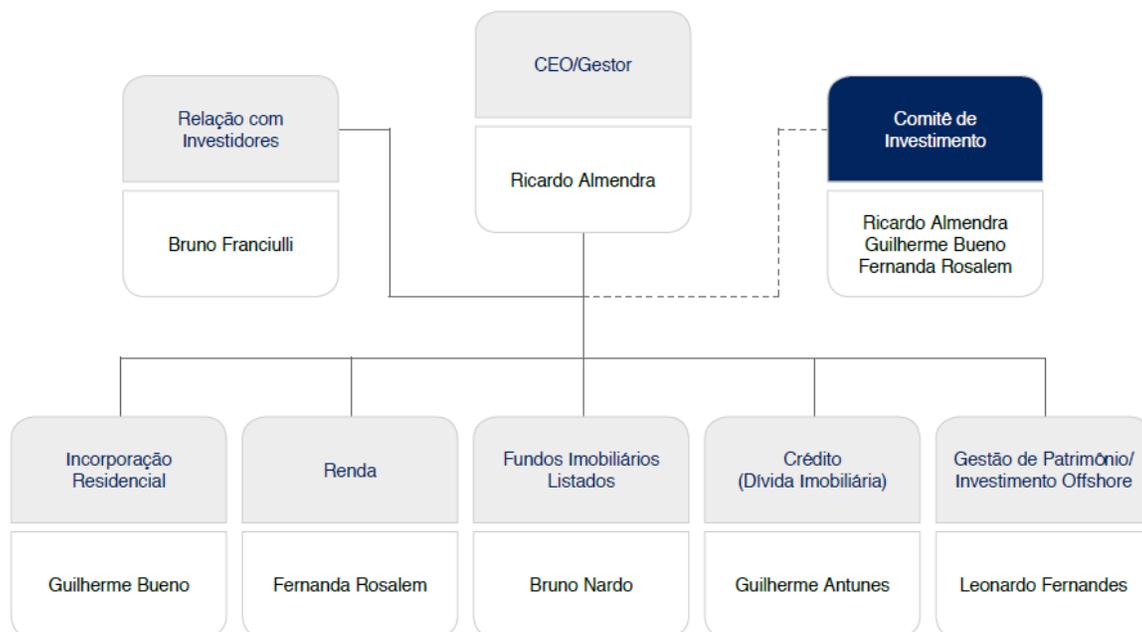
(1) **Expertise:** Relações com Investidores

(2) **Experiência:** Foi sócio da área de Wealth Management da Advis Investimentos por mais de 4 anos, onde era assessor de investimentos responsável pela gestão de portfólios estruturados de clientes pessoa física e captação de novos investimentos

(3) **Formação:** Administração de Empresas • FGV.

(4) **Passagens:** Advis Investimentos.

As deliberações sobre investimentos da RBR se dão por meio de um Comitê de Investimento, cujas decisões são tomadas por unanimidade, sendo formado por Ricardo Almendra, Guilherme Bueno e Fernanda Rosalem. As teses de investimento são preparadas pelos sócios responsáveis em cada mandato de investimento.



Para maiores detalhes, acesse: www.rbrasset.com.br

Em 2013, a empresa constituiu seu primeiro fundo de incorporação residencial FIP RDP RBR com objetivo de desenvolver unidades residenciais no mercado de São Paulo com capital comprometido de R\$ 117,25 milhões, sendo este primeiro fundo já totalmente comprometido em 6 projetos residenciais na cidade de São Paulo.

Em dezembro de 2014, a RBR iniciou sua estratégia de investimentos em ativos para renda predominantemente em ativos corporativos. Assim, foi constituído FII RBR Properties, que captou R\$ 107 milhões, sendo que até o momento 30% destes recursos foram comprometidos, e os 70% restantes deverão ser completamente investidos entre 2017 e 2018. O primeiro investimento realizado pelo fundo ocorreu em julho de 2015, com a aquisição de participação no Ed. Castelo Branco (RJ), com revenda parcial do ativo em agosto de 2015 e no início de 2017. Atualmente, o fundo concentra seus esforços de investimento na cidade de São Paulo, cujo mercado apresenta melhores perspectivas quando comparado à cidade do Rio de Janeiro.

Em junho de 2015, a RBR iniciou sua estratégia de investimentos em fundos de investimento listados em bolsa (B3) e até o final de 2016 geria aproximadamente R\$ 20 milhões. O mercado naquele momento precificava os ativos a partir de premissas macroeconômicas atípicas e, assim, sem levar em conta os fundamentos do mercado imobiliários como custo de reposição, qualidade e localização dos ativos. Atualmente (abril de 2017) a empresa faz a gestão de R\$ 45 milhões através de carteiras administradas constituídas para clientes da RBR.

A evolução da estratégia de carteiras administradas é objeto da presente emissão de cotas, visto que o ambiente do fundo imobiliário propicia eficiências tributárias e operacionais que não existem no modelo de alocação em carteiras.

Em outubro de 2015, iniciou um serviço para assessoria à gestão de grandes portfólios imobiliários (Real Estate Wealth Management) por uma demanda de investidores com investimentos em diversos ativos imobiliários (Imóveis Corporativos, Logísticos e fundos imobiliários) com patrimônio líquido próximo a R\$ 300 milhões e que necessitavam de apoio à gestão de todos os ativos.

Em abril de 2016, foi constituída a área de crédito imobiliário, com objetivo de constituir estruturas de dívida que atendam a demanda de empresas por crédito sempre com garantias (lastro) imobiliário e de outro lado a demanda de investidores do mercado visto a isenção de imposto de renda para pessoas físicas no investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

Em maio de 2016, a empresa constituiu uma área para investimentos estrangeiros, com foco em investimentos nos EUA num primeiro momento. Em fevereiro de 2017, investidores comprometeram neste mandato U\$ 20 milhões, sendo que a RBR deverá viabilizar estes investimentos através de parceiros locais, nos EUA, especializados nas diferentes classes de ativos analisadas.

Em dezembro de 2016, a gestora concluiu a captação inicial de R\$ 80 milhões do 2º fundo de incorporação (FIP RBR Desenvolvimento Imobiliário), com 6 meses para captação adicional para a estratégia focada no desenvolvimento de empreendimentos residenciais na cidade de São Paulo.

A RBR, através de seus mandatos de investimento, procura gerar valor para seus investidores no mercado imobiliário através de análise do valor dos ativos, riscos envolvidos em todas as transações e constituição de veículos específicos para cada estratégia de forma a atender ao objetivo de todos seus investidores.

Alinhamento de interesses

Como forma de alinhamento de interesses, a RBR investe capital próprio em todos os seus mandatos.

Gestão RBR

Na estratégia de gestão da RBR, uma das principais premissas base para avaliação de ativos é o custo de reposição estimado dos ativos analisados, com reavaliações periódicas a cada 6 meses. O custo de reposição é composto resumidamente por: (1) custo de terreno; (2) custo com potencial construtivo (Cepac/Outorga); (3) construção; (4) outros custos de incorporação (projetos, marketing, financiamentos etc.).

A gestão pode ser resumida conforme abaixo:

1. monitoramento constante de mercado;
2. projeções de cenários futuros;
3. modelos e visitas de ativos alvo;
4. estruturação de portfólio ideal;
5. gestão ativa.



Uma etapa anterior à modelagem financeira é o entendimento dos parâmetros de avaliação:

- (1) Análise do ativo: localização, custo de reposição, qualidade do ativo, ocupação, FFO, liquidez do fundo e preço;
- (2) Análise de mercado: Comportamento do setor e do CBD (“Central Business District”) e seus preços praticados, vacância média e velocidade de locação verificada.

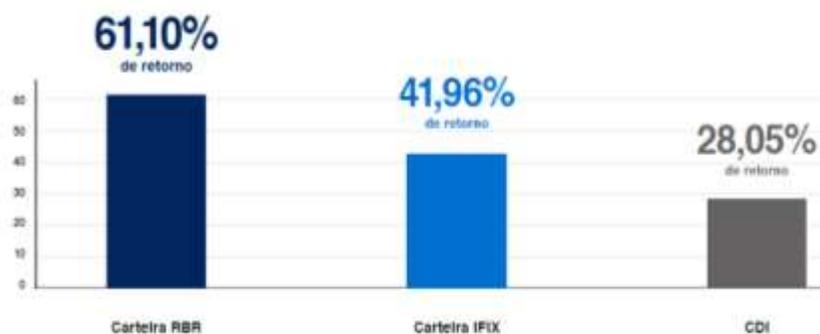
A partir das análises mencionadas, a modelagem financeira gera um retorno esperado para cada fundo de investimento imobiliário analisado.

A gestão dos investimentos adotada partiu de uma estratégia focada em três pontos:

- Disciplina na alocação de recursos;
- Maximização da relação risco retorno;
- Alocação com base fundamentalista.

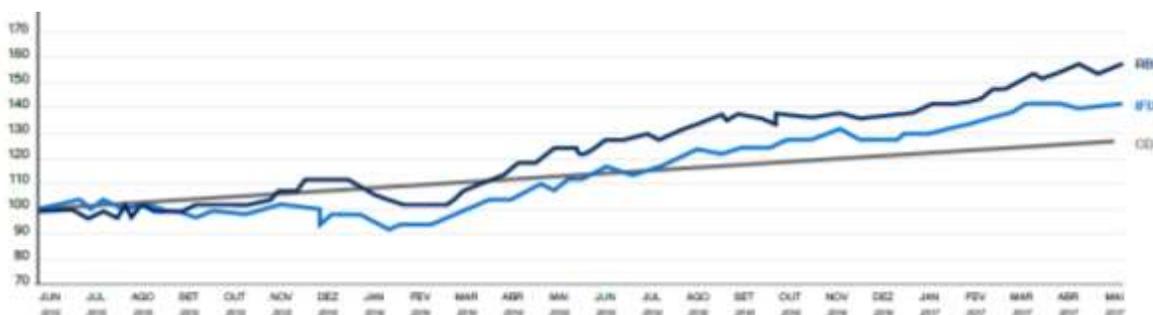
RBR – Rentabilidade histórica na gestão de fundos imobiliários listados

A estratégia de compra e venda de fundos imobiliários listados iniciou-se em 23 de junho de 2015 com a criação da primeira carteira administrada. Entre a data de início e 31 de maio de 2017 a rentabilidade auferida foi de 61,10%, após todos os custos (incluindo performance de 20% sobre o *benchmark* da taxa do CDI). **A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS.**



Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade de 41,96% e o benchmark, CDI, 28,05%.

Desempenho histórico
Jun/2015 – maio/2017



8. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas na Primeira Emissão mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o Administrador, com o Coordenador Líder ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, ser contratadas por estes para assessorá-las, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder

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

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

Relacionamento do Administrador com os Coordenadores Contratados

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

O Administrador e os Coordenadores Contratados não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador com o Gestor

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

Na data deste Prospecto Preliminar, o Administrador presta serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários a fundos de investimento cujas carteiras são geridas pelo Gestor.

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

Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor

Na data deste Prospecto Preliminar, o Coordenador Líder e o Gestor 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 Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento dos Coordenadores Contratados com o Gestor

Na data deste Prospecto Preliminar, os Coordenadores Contratados e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Os Coordenadores Contratados e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

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

ANEXOS

- Anexo I** - Instrumento Particular de Constituição do Fundo, que deliberou a constituição do Fundo e aprovou os termos da emissão e da Oferta
- Anexo II** - Instrumento Particular de Retificação e Ratificação do Instrumento Particular de Constituição do Fundo, que retificou os termos da emissão e da Oferta e alterou o Regulamento do Fundo
- Anexo III** - Instrumento Particular de Segunda Retificação e Ratificação do Instrumento Particular de Constituição do Fundo, que retificou os termos da emissão e da Oferta e alterou o Regulamento do Fundo
- Anexo IV** - Regulamento do Fundo
- Anexo V** - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400
- Anexo VI** - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400
- Anexo VII** - Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

Instrumento Particular de Constituição do Fundo, que deliberou a constituição do Fundo e aprovou os termos da emissão e da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

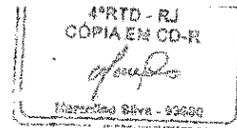


BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
CNPJ/MF nº 59.281.253/0001-23

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR ALPHA FUNDO DE FUNDOS



1. Pelo presente instrumento particular, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“ADMINISTRADORA”), resolve:
 - i. Constituir um fundo de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), em regime de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, que será denominado **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR ALPHA FUNDO DE FUNDOS** (“FUNDO”);
 - ii. Aprovar o regulamento do **FUNDO**, no teor e na forma do documento constante do anexo ao presente instrumento de constituição, o qual constitui parte integrante e inseparável do presente instrumento, denominado “*Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Alpha Fundo de Fundos*” (“Regulamento”);
 - iii. Nomear como Diretor da **ADMINISTRADORA** responsável pela gestão, supervisão e acompanhamento do **FUNDO** o Sr. **ALLAN HADID**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 102179165 IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 071.913.047-66, com endereço comercial na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040;
 - iv. Assumir a função de administradora do **FUNDO** e de instituição responsável pela prestação dos serviços de (i) tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários do **FUNDO**, e (ii) liquidação financeira das operações do **FUNDO**;
 - v. Contratar as seguintes instituições, para desempenhar as atribuições estabelecidas no Regulamento: (i) **RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 13.256, de 28 de agosto de 2013, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor

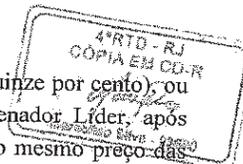


Cardoso de Melo, nº 1.340, 7º andar, conjunto 72 (parte), Vila Olímpia, CEP 04548-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.259.351/0001-87, para a prestação dos serviços de gestão da carteira do **FUNDO** (“Gestor”); (ii) **BANCO INDUSVAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 6º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 61.024.352/0001-71 (“Coordenador Líder”), para realizar e liderar a oferta pública de distribuição das cotas da 1ª emissão do **FUNDO** (“Oferta”, “Cotas” e “1ª Emissão”, respectivamente), podendo contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços, sob sua responsabilidade, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento; (iii) **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º, 6º e 7º andares, Botafogo, CEP 22250-040, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45, para prestar os serviços de custódia dos valores mobiliários e ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, estando devidamente habilitado para tanto junto à CVM; (iv) **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, para prestar os serviços de escrituração das Cotas, estando devidamente habilitado para tanto junto à CVM; e (v) **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 9º, 10º, 13º, 14º, 15º, 16º e 17º andares, Torre Torino, Água Branca, CEP 05001-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.562.112/0001-20, para ser responsável pela prestação dos serviços de auditoria independente das contas do **FUNDO** e elaboração das demonstrações financeiras do **FUNDO**, estando devidamente habilitada para tanto junto à CVM;

- vi. Aprovar a 1ª Emissão e a realização da Oferta, nos termos do Artigo 2º da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), nos termos abaixo descritos, complementados pelo Regulamento:
- a. a 1ª Emissão será composta por até 600.000 (seiscentas mil) Cotas emitidas sob a forma nominativa e escritural, de uma única classe e com os direitos e características definidos no Regulamento, cada qual com valor inicial de R\$ 100,00 (cem reais), totalizando a Oferta o montante de até R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) (“Montante Total da Oferta”), sendo destinadas a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo. Salvo exceções descritas na documentação da Oferta, cada investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 50 (cinquenta) Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). Não haverá limite máximo de subscrição de Cotas por

investidor no âmbito da Oferta, respeitado o Montante Total da Oferta. Adicionalmente, no âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do Artigo 1º da Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011;

- b. O Montante Total da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 90.000 (noventa mil) Cotas, a critério do Coordenador Líder, após previamente acordado com o Gestor, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas (“Lote Suplementar”), nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400. Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o Montante Total da Oferta, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 120.000 (cento e vinte mil) Cotas, a critério do Administrador, após previamente acordado com o Gestor (“Lote Adicional”), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no contrato de distribuição, no Regulamento do Fundo, no prospecto da Oferta e na legislação vigente. As Cotas do Lote Suplementar e as Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;
- c. O prazo máximo para a subscrição das Cotas da 1ª Emissão é de até 06 (seis) meses a partir da data da divulgação do anúncio de início da Oferta no jornal destinado à divulgação de informações do **FUNDO**, conforme previsto no prospecto (“Período de Distribuição”);
- d. A Oferta será intermediada sob o regime de melhores esforços pelo Coordenador Líder, podendo este contratar terceiros devidamente habilitados para tanto, a serem remunerados conforme o disposto em instrumento específico;
- e. O **FUNDO** entrará em funcionamento mesmo se houver colocação parcial das Cotas, desde que haja a subscrição de, no mínimo, 300.000 (trezentas mil) Cotas, sendo o saldo não colocado cancelado pela **ADMINISTRADORA**, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. Nesta hipótese, a **ADMINISTRADORA** deverá, imediatamente, (i) devolver aos investidores os valores até então por eles integralizados, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** e dos rendimentos pagos pelo **FUNDO**, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de integralização, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 03 (três) dias úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, ressaltado que tal distribuição de rendimentos será realizada em igualdade de condições para todos os cotistas do Fundo, e (ii) proceder à liquidação do **FUNDO**;
- f. As Cotas deverão ser integralizadas, no ato da subscrição, à vista, em moeda corrente.





nacional, conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição;

- g. As Cotas serão registradas para distribuição, no mercado primário, em mercado de balcão não organizado, sendo que, após (i) subscritas e integralizadas, com o **FUNDO** devidamente constituído e em funcionamento, e (ii) a liberação para negociação pela BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“**BM&FBOVESPA**”), poderão ser negociadas somente no mercado secundário de bolsa de valores administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA;
 - h. O resgate das Cotas ocorrerá somente quando da liquidação antecipada do **FUNDO** ou ao final do prazo de duração do **FUNDO**. Previamente à ocorrência de quaisquer destes eventos, entretanto, poderão ocorrer amortizações parciais de Cotas; e
 - vii. Submeter à aprovação da CVM a presente deliberação, bem como os demais documentos exigidos pela Instrução CVM 472 e pela Instrução CVM 400, necessários à obtenção (i) do registro de constituição e funcionamento do **FUNDO** e (ii) do registro da Oferta.
2. Estando, assim, deliberado o presente instrumento de constituição, é o presente assinado em 3 (três) vias de igual teor e forma.

Rio de Janeiro, 07 de abril de 2017.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Por: Paulo Roberto Batista Machado
Cargo: Procurador Geral

Por:
Cargo: **VALDEIR BERNARDO DA SILVA**
PROCURADOR



ANEXO II

Instrumento Particular de Retificação e Ratificação do Instrumento Particular de Constituição do Fundo, que retificou os termos da emissão e da Oferta e alterou o Regulamento do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
CNPJ/MF nº 59.281.253/0001-23

INSTRUMENTO PARTICULAR DE RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO DO
INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR ALPHA FUNDO DE FUNDOS

1. Pelo presente instrumento particular, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR ALPHA FUNDO DE FUNDOS**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 27.529.279/0001-51 (“**ADMINISTRADORA**” e “**FUNDO**”, respectivamente),

CONSIDERANDO QUE:

- I. a **ADMINISTRADORA**, por ato particular devidamente registrado em 07 de abril de 2017 junto ao 4º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 999103 (“**Instrumento Particular de Constituição**”), deliberou (i) constituir o **FUNDO**, sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e (ii) aprovar, além do regulamento do **FUNDO** (“**Regulamento**”), a primeira emissão de cotas (“**1ª Emissão**”) e a respectiva oferta pública de distribuição, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Oferta**”);
- II. até a presente data não ocorreu qualquer subscrição de cotas do **FUNDO**, cabendo, assim, única e exclusivamente à **ADMINISTRADORA** a deliberação acerca da contratação de terceiros para atuar em favor do **FUNDO**, bem como de retificações em documentos relacionados ao **FUNDO**, sobretudo no Regulamento e respectivos anexos,

RESOLVE:



- (A) diante da substituição do Banco Indusval S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 61.024.352/0001-71, pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, enquanto coordenador líder da Oferta, retificar a redação do item (v) do Instrumento Particular de Constituição, de modo a que referido dispositivo passe a vigorar nos seguintes termos:

*(v) Contratar as seguintes instituições, para desempenhar as atribuições estabelecidas no Regulamento: (i) **RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 13.256, de 28 de agosto de 2013, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.340, 7º andar, conjunto 72 (parte), Vila Olímpia, CEP 04548-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.259.351/0001-87, para a prestação dos serviços de gestão da carteira do **FUNDO** ("Gestor"); (ii) **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder"), para realizar e liderar a oferta pública de distribuição das cotas da 1ª emissão do **FUNDO** ("Oferta", "Cotas" e "1ª Emissão", respectivamente), podendo contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços, sob sua responsabilidade, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento; (iii) **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º, 6º e 7º andares, Botafogo, CEP 22250-040, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45, para prestar os serviços de custódia dos valores mobiliários e ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, estando devidamente habilitado para tanto junto à CVM; (iv) **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, para prestar os serviços de escrituração das Cotas, estando devidamente habilitado para tanto junto à CVM; e (v) **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 9º, 10º, 13º, 14º, 15º, 16º e 17º andares, Torre Torino, Água Branca, CEP 05001-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.562.112/0001-20, para ser responsável pela*



prestação dos serviços de auditoria independente das contas do FUNDOS e elaboração das demonstrações financeiras do FUNDOS, estando devidamente habilitada para tanto junto à CVM;

- (B) retificar a redação das alíneas “a” e “e” do item (vi) do Instrumento Particular de Constituição, a fim de (i) detalhar o público-alvo do FUNDOS e da Oferta, bem como (ii) prever o novo montante mínimo da 1ª Emissão e (iii) o valor mínimo de investimento nas cotas da 1ª Emissão por cada investidor. Nesse sentido, referidos dispositivos passam a vigorar nos seguintes termos:

a. a 1ª Emissão será composta por até 600.000 (seiscentas mil) Cotas emitidas sob a forma nominativa e escritural, de uma única classe e com os direitos e características definidos no Regulamento, cada qual com valor inicial de R\$ 100,00 (cem reais), totalizando a Oferta o montante de até R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) (“Montante Total da Oferta”), sendo destinadas a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias 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. Salvo exceções descritas na documentação da Oferta, cada investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 1.000,00 (mil reais). Não haverá limite máximo de subscrição de Cotas por investidor no âmbito da Oferta, respeitado o Montante Total da Oferta. Adicionalmente, no âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do Artigo 1º da Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011;

(...)

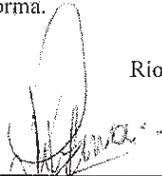
e. O FUNDOS entrará em funcionamento mesmo se houver colocação parcial das Cotas, desde que haja a subscrição de, no mínimo, 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, sendo o saldo não colocado cancelado pela ADMINISTRADORA, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. Nesta hipótese, a ADMINISTRADORA deverá, imediatamente, (i) devolver aos investidores os valores até então por eles integralizados, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDOS e dos rendimentos pagos pelo FUNDOS, calculados pro rata temporis, a partir da respectiva data de integralização, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis



contados da comunicação do cancelamento da Oferta, ressaltado que tal distribuição de rendimentos será realizada em igualdade de condições para todos os cotistas do FUNDO, e (ii) proceder à liquidação do FUNDO;

- (C) retificar dispositivos do corpo do Regulamento, inclusive a fim de adequá-los ao disposto nos itens acima; e
 - (D) ratificar, de modo que restem inalterados e convalidados, os demais termos e condições do Instrumento Particular de Constituição, passando a nova versão do Regulamento a vigorar, a partir desta data, nos termos do documento anexo ao presente instrumento (anexo I).
2. Estando, assim, deliberado, vai o presente instrumento particular assinado em 3 (três) vias de igual teor e forma.

Rio de Janeiro, 20 de junho 2017.




BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Por: **Alexandre Akiyama Zanvetor** Procureador
Por: **Milene Pereira Gomes** Procuradora



ANEXO

REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR ALPHA FUNDO DE FUNDOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

Instrumento Particular de Segunda Retificação e Ratificação do Instrumento Particular de Constituição do Fundo, que retificou os termos da emissão e da Oferta e alterou o Regulamento do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
CNPJ/MF nº 59.281.253/0001-23

INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO DO
INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR ALPHA FUNDO DE FUNDOS

1. Pelo presente instrumento particular, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR ALPHA FUNDO DE FUNDOS**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 27.529.279/0001-51 (“**ADMINISTRADORA**” e “**FUNDO**”, respectivamente),

CONSIDERANDO QUE:

- I. a **ADMINISTRADORA**, por ato particular devidamente registrado em 07 de abril de 2017 junto ao 4º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 999103 (“**Instrumento Particular de Constituição**”), deliberou (i) constituir o **FUNDO**, sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e (ii) aprovar, além do regulamento do **FUNDO** (“**Regulamento**”), a primeira emissão de cotas (“**1ª Emissão**”) e a respectiva oferta pública de distribuição, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
- II. a Administradora, por ato particular devidamente registrado em 20 de junho de 2017 no 4º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1001838 (“**Instrumento de 1ª Retificação e Ratificação**”), deliberou retificar e ratificar dispositivos do Instrumento Particular de Constituição e do Regulamento, aprovando, ato contínuo, a nova versão do Regulamento atualmente em vigor;
- III. até a presente data não ocorreu qualquer subscrição de cotas do **FUNDO**, cabendo, assim, única e exclusivamente à **ADMINISTRADORA** a deliberação acerca da contratação de terceiros para atuar em favor do **FUNDO**, bem como de retificações em documentos relacionados ao **FUNDO**, sobretudo no Regulamento e respectivos anexos,



RESOLVE:

- (A) retificar a redação da alínea “e” do item (vi) do Instrumento Particular de Constituição, a fim de corrigir o montante mínimo da 1ª Emissão. Nesse sentido, referido dispositivo passa a vigorar nos seguintes termos:

e. O FUNDO entrará em funcionamento mesmo se houver colocação parcial das Cotas, desde que haja a subscrição de, no mínimo, 300.000 (trezentas mil) Cotas, sendo o saldo não colocado cancelado pela ADMINISTRADORA, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. Nesta hipótese, a ADMINISTRADORA deverá, imediatamente, (i) devolver aos investidores os valores até então por eles integralizados; acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO e dos rendimentos pagos pelo FUNDO, calculados pro rata temporis, a partir da respectiva data de integralização, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, ressaltado que tal distribuição de rendimentos será realizada em igualdade de condições para todos os cotistas do FUNDO, e (ii) proceder à liquidação do FUNDO;

- (B) retificar dispositivos do corpo do Regulamento, inclusive a fim de adequá-los ao disposto nos itens acima; e
- (C) ratificar, de modo que restem inalterados e convalidados, os demais termos e condições do Instrumento Particular de Constituição (posteriormente alterado pelo Instrumento de 1ª Retificação e Ratificação), passando a nova versão do Regulamento a vigorar, a partir desta data, nos termos do documento anexo ao presente instrumento (anexo I).
2. Estando, assim, deliberado, vai o presente instrumento particular assinado em 3 (três) vias de igual teor e forma.

Rio de Janeiro, 24 de julho 2017.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

Por:
Cargo:

PAULO ROBERTO BATISTA MACHADO
PROCURADOR

Por:
Cargo:

WALDIR BERNARDO DA SILVA
PROCURADOR



2



ANEXO

**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR ALPHA FUNDO DE FUNDOS**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

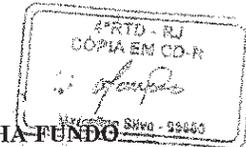
ANEXO IV

Regulamento do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RBR ALPHA FUNDO DE FUNDOS**

4ºRTD-RJ - 1003302
Enrol.354.21/Distrito:19.64/Let:11/06.19.3.
MA:14.44/T.J.73.356/EI:281.14.87
Del:19.33/iss:18.64 / Total: 531.61
PARAM Vias 2 / Nome(s) 1 / Pg.39
Eto 41 / Avatb: S / Dia:
Data: 25/07/2017



CAPÍTULO I - DO FUNDO

Art. 1º - O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR ALPHA FUNDO DE FUNDOS (“FUNDO”), é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º – O **FUNDO** é destinado a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“**BACEN**”), companhias 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.

§ 2º – O **FUNDO** é administrado e será representado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 (doravante simplesmente denominada “**ADMINISTRADORA**”). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA**:

<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliariorio>

§ 3º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço:

<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliariorio>



CAPÍTULO II - DO OBJETO DO FUNDO

Art. 2º - O objeto do **FUNDO** é aplicar, primordialmente, em cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“Cotas de FII”), nos termos do § 2º abaixo, e, complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com as Cotas de FII, os “Ativos Imobiliários”):

- I. certificados de recebíveis imobiliários, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- II. letras hipotecárias;
- III. letras de crédito imobiliário;
- IV. letras imobiliárias garantidas; e
- V. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003.

§ 1º - Os Ativos Imobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- I. não poderão integrar o ativo da **ADMINISTRADORA**, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- II. não comporão a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA** para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- III. não poderão ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - O **FUNDO** deverá manter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido investido em Cotas de FII, e até 33% (trinta e três por cento) do seu patrimônio líquido investido nos demais Ativos Imobiliários listados no art. 2º acima, devendo estes critérios de concentração ser observados pelo **GESTOR** previamente a cada aquisição de Ativos Imobiliários pelo **FUNDO**.



§ 3º - Os requisitos previstos no § 2º acima não serão aplicáveis durante o prazo de 1 (um) ano contado da data da primeira integralização de cotas do **FUNDO**.

§ 4º - Para os Ativos Imobiliários em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por emissor e por modalidade, nos termos do § 6º do art. 45 da Instrução CVM 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do **FUNDO**, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Imobiliários.

§ 5º - Para os Ativos Imobiliários em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por emissor e por modalidade, nos termos do § 6º do art. 45 da Instrução CVM 472, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do **FUNDO** em relação a um único Ativo Imobiliário pelo **FUNDO**.

§ 6º - Adicionalmente ao disposto no *caput*, o **FUNDO** poderá investir em Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido), conforme o disposto na política de investimento do **FUNDO** definida no Capítulo III abaixo.

§ 7º - Os investimentos e desinvestimentos do **FUNDO** em Ativos Imobiliários e em Ativos de Liquidez serão realizados diretamente pelo **GESTOR**, nos termos deste Regulamento.

§ 8º - Se, por ocasião da aquisição de Ativos Imobiliários forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, observadas as disposições do Capítulo VII do presente Regulamento.

CAPÍTULO III - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados diretamente pelo **GESTOR**, ou pela **ADMINISTRADORA** por indicação do **GESTOR**, conforme o caso, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários.



Art. 4º - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos seguintes ativos de liquidez (“Ativos de Liquidez”):

- I. cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472;
- II. títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis;
- III. certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor’s e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody’s Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País;
- IV. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração e Taxa de Performance (conforme abaixo definidos); b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação ou arrendamento de ativos que componham o patrimônio do **FUNDO**; e c) investimentos em novos Ativos Imobiliários.

Art. 5º - Diante das características da política de investimentos do **FUNDO** prevista neste Regulamento, o **FUNDO** deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada (“Instrução CVM 555”) conforme aplicável e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, cabendo à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR** respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo.

§ 1º - Competirá ao **GESTOR** decidir sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez de titularidade do **FUNDO**, observado o disposto neste Regulamento, devendo a **ADMINISTRADORA**, para tanto, outorgar poderes para que o **GESTOR** celebre todo e qualquer instrumento necessário para estes fins.

§ 2º - Os ativos que integram o patrimônio líquido do **FUNDO** poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo **FUNDO** sem a necessidade de aprovação por parte da assembleia geral de cotistas, observada a política de investimentos prevista



neste Capítulo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA** e/ou o **GESTOR** e suas Pessoas Ligadas (conforme definido abaixo), nos termos do Capítulo XX deste Regulamento.

§ 3º - O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia geral de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Art. 6º - É vedado ao **FUNDO**, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e por este Regulamento em relação às atividades da **ADMINISTRADORA** e do **GESTOR**:

- I. aplicar recursos na aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias e quaisquer outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez;
- II. aplicar recursos na aquisição de cotas de Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios Não-Padronizados;
- III. manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;
- IV. locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto em depósito de garantias em operações com derivativos; e
- V. realizar operações classificadas como *day trade*.

Art. 7º - As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR** ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da **ADMINISTRADORA** e/ou do **GESTOR**, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

CAPÍTULO IV - DAS COTAS

Art. 8º - As cotas do **FUNDO** (i) são de classe única, (ii) correspondem a frações ideais de seu patrimônio e (iii) terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º - O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a



qualidade de condômino do **FUNDO**.

§ 2º - A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 3º - Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo com o disposto na Instrução CVM 472 e no Artigo 2º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º - Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente exclusivamente em mercado de bolsa operacionalizado pela B3.

§ 5º - O titular de cotas do **FUNDO**:

- I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez;
- II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- III. está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

§ 6º - As cotas do **FUNDO** somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados:

- I. quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM;
- II. quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da norma específica; ou
- III. quando cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

§ 7º - Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados as cotas que não se enquadrem nas hipóteses dos incisos (i) a (iii) do parágrafo anterior, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.

§ 8º - Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais



resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

CAPÍTULO V - DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 9º - A ADMINISTRADORA, com vistas à constituição do FUNDO, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do FUNDO, no total de até 600.000 (seiscentas mil) cotas, com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de até R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), em série única (“1ª Emissão”). A oferta de cotas da 1ª Emissão poderá ser concluída mediante a colocação da quantidade mínima de 400.000 (quatrocentas mil) cotas, no montante de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ocasião em que as cotas que não tiverem sido distribuídas serão canceladas pela ADMINISTRADORA, sem necessidade de aprovação dos cotistas reunidos em assembleia geral.

§ 1º - O montante total da oferta de cotas da 1ª Emissão poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento) da quantidade inicialmente ofertada (“Lote Suplementar”), nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM 400”). Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o montante total da oferta de cotas da 1ª Emissão poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), a critério da ADMINISTRADORA (“Lote Adicional”), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. As cotas do Lote Suplementar e as cotas do Lote Adicional objeto da oferta de cotas da 1ª Emissão serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da oferta.

§ 2º As cotas da 1ª Emissão serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM 400.

§ 3º - As cotas da 1ª Emissão deverão ser integralizadas no ato da subscrição, à vista e em moeda corrente nacional, conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição.

§ 4º - A ADMINISTRADORA deverá informar à CVM a data da primeira integralização de cotas do FUNDO no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

§ 5º - Caso não seja subscrita a quantidade mínima das cotas da 1ª Emissão prevista no *caput*, a 1ª Emissão será cancelada, ficando a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores integralizados pelos cotistas obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas em moeda corrente, na proporção das cotas subscritas e integralizadas da emissão por cada investidor, os recursos financeiros



captados pelo **FUNDO** e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelo investidor na proporção dos valores subscritos e integralizados.

CAPÍTULO VI - DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 10 - As ofertas públicas de distribuição de cotas do **FUNDO** se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de assembleia geral de cotistas e no boletim de subscrição, e serão realizadas de acordo com os ditames da Instrução CVM 400, ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento e da Instrução CVM 472.

§ 1º - No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º - O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da respectiva emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento, bem como o previsto nos documentos da respectiva oferta.

§ 3º - Durante a fase de oferta pública de distribuição das cotas do **FUNDO**, estarão disponíveis ao investidor este Regulamento e o prospecto da oferta de lançamento de cotas do **FUNDO** nas páginas da **ADMINISTRADORA** e dos distribuidores na rede mundial de computadores, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar, no mínimo:

- I. que teve acesso a este Regulamento e, se houver, ao prospecto;
- II. que está ciente das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**; e
- III. que está ciente dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, da Taxa de Administração devida e dos demais valores a serem pagos a título de encargos do **FUNDO**.

§ 4º - Adicionalmente ao disposto no parágrafo anterior, na hipótese de a oferta pública das cotas do **FUNDO** ser realizada mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, o subscritor deverá declarar:



I. estar ciente de que a oferta não foi registrada na CVM; e

II. estar ciente de que os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

§ 5º - O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de distribuição de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos.

§ 6º - As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos será realizada até o mês subsequente ao encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da 1ª Emissão do **FUNDO**, e as demais conforme a política de distribuição de resultados.

Art. 11 – Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

- I. 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; e
- II. 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 do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** não será responsável por, assim como não possui meios de evitar, os impactos mencionados nos incisos I e II do *caput* deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.



CAPÍTULO VII - DAS EMISSÕES DE NOVAS COTAS

Art. 12 – A ADMINISTRADORA fica autorizada, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pelo GESTOR, a emitir novas cotas do FUNDO para o fim exclusivo de aquisição dos Ativos Imobiliários, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que observadas as características abaixo, devendo ainda observar o disposto nos incisos I a IX do artigo 13 deste Regulamento.

- (i) Capital Máximo Autorizado e Preço de Emissão. O capital máximo autorizado para novas emissões de cotas do FUNDO será de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), sendo que o preço unitário de emissão terá como base a média do preço de fechamento das cotas do FUNDO no mercado secundário nos 90 (noventa) dias imediatamente anteriores à data do comunicado do FUNDO sobre a emissão das novas cotas objeto da oferta.
- (ii) Lote Suplementar e Lote Adicional. Se assim aprovado pela ADMINISTRADORA no ato pelo qual aprovar a nova emissão, o montante total da oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), nas mesmas condições e no mesmo preço das cotas objeto da oferta (“Lote Suplementar”), nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400. Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o montante total da oferta, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), a critério da ADMINISTRADORA, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pelo GESTOR (“Lote Adicional”), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. As cotas do Lote Suplementar e as cotas do Lote Adicional objeto da oferta serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da oferta.
- (iii) Subscrição. No ato da subscrição o subscritor assinará o boletim de subscrição. Será admitido o direito de subscrição de sobras das cotas objeto da oferta, caso assim permitido pela regulamentação aplicável.
- (iv) Integralização. As cotas objeto da oferta deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional e à vista.
- (v) Negociação das cotas. As cotas objeto da oferta serão negociadas em mercado de bolsa operacionalizado pela B3.
- (vi) Amortizações e Resgate. O FUNDO, por se tratar de um condomínio fechado, não admite a possibilidade de resgate antes de sua liquidação, sendo admitidas amortizações nos termos do artigo 57 deste Regulamento.
- (vii) Custos da oferta. Os custos da oferta estão estimados em 5% (cinco por cento) do montante total da oferta.



Art. 13 – Por proposta da ADMINISTRADORA ou do GESTOR, o FUNDO poderá, encerrado o processo de distribuição da 1ª Emissão, realizar novas emissões de cotas depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas cotas, pelos Cotistas em assembleia geral, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

I. o valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista a média do preço das cotas do FUNDO no mercado secundário, podendo os Cotistas, contudo, deliberar que o valor de cada nova cota será fixado de acordo com: (i) o valor patrimonial das cotas, 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;

II. aos cotistas em dia com suas obrigações para com o FUNDO que estejam registrados perante a instituição escrituradora das cotas, na data de corte estabelecida quando da aprovação da nova emissão, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício em prazo a ser definido nos documentos da respectiva oferta, desde que não inferior a 10 (dez) dias úteis;

III. na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros;

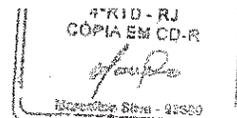
IV. as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;

V. sujeito ao que vier a ser aprovado em relação à nova emissão de cotas, estas deverão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional;

VI. caso não seja subscrita a quantidade mínima das cotas da nova emissão dentro do prazo regulamentar, adotar-se-ão as medidas descritas no § 5º do Art. 9º acima;

VII. se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em assembleia geral de cotistas, coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o dia útil imediatamente subsequente;

VIII. é admitido que, nas novas emissões de cotas, seja aprovado que a parcela da nova emissão não subscrita no prazo regulamentar seja cancelada, desde que seja especificado no ato que aprovar a nova emissão uma quantidade mínima de cotas ou um montante



mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03;

IX. não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

CAPÍTULO VIII - DAS TAXAS DE INGRESSO E SAÍDA

Art. 14 - Não serão cobradas taxas de ingresso e saída dos subscritores das cotas.

CAPÍTULO IX - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

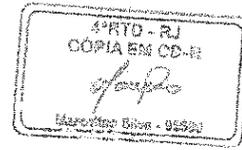
Art. 15 - A assembleia geral ordinária de cotistas, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 32 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 12º (décimo segundo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela **ADMINISTRADORA**, com base em recomendação do **GESTOR**.

§ 2º - O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

§ 3º - Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do **FUNDO** no fechamento do dia da divulgação do valor do rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

§ 4º - Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto da soma dos rendimentos oriundos dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez, deduzidos os valores (i) devidos pelo **FUNDO** relativos ao pagamento de Ativos Imobiliários adquiridos, se for o caso, a Reserva de Contingência (conforme abaixo definido), e (ii) as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.



§ 5º - Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) Ativos Imobiliários, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Imobiliários do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§ 6º - O valor da Reserva de Contingência será correspondente a até 1% (um por cento) do total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

§ 7º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

CAPÍTULO X - DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 16 - A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO** e representá-lo, observadas as atividades, prerrogativas e responsabilidades do **GESTOR**, podendo inclusive abrir e movimentar contas bancárias, transigir e praticar atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas ainda as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

§ 1º - Os poderes constantes deste Capítulo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição e no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do **FUNDO** no mercado secundário.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 3º - A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros por ela contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**, desde que devidamente habilitados para tanto, conforme



o caso.

§ 4º - A **ADMINISTRADORA**, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**.

§ 5º - Sem prejuízo do disposto no parágrafo anterior, as operações e atos relacionados à seleção, aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez serão realizados, praticados e/ou exercidos pelo **GESTOR**.

§ 6º - Nos termos do instrumento por meio do qual a **ADMINISTRADORA** contratar o **GESTOR** para gerir a carteira do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** outorgará ao **GESTOR** poderes para que este pratique as atividades descritas no §5º acima, bem como aquelas inerentes às suas atividades na qualidade de gestor do **FUNDO**, podendo o **GESTOR**, para tanto, adquirir e alienar livremente os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez pertencentes ao **FUNDO**, comparecer em assembleias gerais ou especiais dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez, além de firmar os documentos que se fizerem necessários para a celebração dos atos e operações do **FUNDO** relacionadas à aquisição ou alienação dos Ativos Imobiliários ou dos Ativos de Liquidez, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento e as decisões tomadas em assembleia geral.

Art. 17 - Para o exercício das atribuições da **ADMINISTRADORA**, poderão ser contratados, em nome e às expensas do **FUNDO**, pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que devidamente habilitados, conforme o caso:

- I. instituição responsável pela distribuição de cotas;
- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**; e
- III. formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Parágrafo Único - É vedado à **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado, caso seja contratado, o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**, e dependerá de prévia aprovação pela assembleia geral de cotistas a contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado, para o exercício da função de formador de mercado.

Art. 18 - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes



serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente:

- I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. escrituração de cotas;
- IV. custódia de ativos financeiros;
- V. auditoria independente; e
- VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

Parágrafo Único – Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos IV e V do *caput* serão considerados despesas do **FUNDO**. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II, III e VI do *caput* devem ser arcados pela **ADMINISTRADORA**.

Art. 19 - Compete à **ADMINISTRADORA**, observado o disposto neste Regulamento, notadamente o § 6º do Art. 16 acima:

- I. realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento;
- II. exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos 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;
- VI. representar o **FUNDO** em juízo e fora dele;
- VII. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO**; e



VIII. deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições ora estabelecidos e as diretrizes do **GESTOR**.

CAPÍTULO XI - DAS OBRIGAÇÕES, RESPONSABILIDADES E VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Art. 20 - As atividades de gestão da carteira do **FUNDO** serão exercidas pela **RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 13.256, de 28 de agosto de 2013, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.340, 7º andar, conjunto 72 (parte), Vila Olímpia, CEP 04548-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.259.351/0001-87 ("**GESTOR**"), sendo suas competências discriminadas em instrumento específico, sem prejuízo das atribuições que lhe são conferidas por força de lei e da regulamentação em vigor, e das demais disposições e restrições deste Regulamento.

Parágrafo Único – O **GESTOR** poderá, independentemente de prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável selecionar, adquirir, vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos Imobiliários ou os Ativos de Liquidez, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do **FUNDO**.

Art. 21 - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

I. executar as decisões de investimento em Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez tomadas pelo **GESTOR**, salvo se manifestamente em desacordo com a regulamentação aplicável e com a política de investimento prevista neste Regulamento, ocasião em que a **ADMINISTRADORA** justificará por escrito sua recusa;

II. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de atas e de presença das assembleias gerais; c) a documentação relativa às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, do representante de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos deste Regulamento;

III. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do



FUNDO;

- IV. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- V. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- VI. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- VII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;
- VIII. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- IX. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- X. observar as disposições constantes neste Regulamento e no prospecto do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral; e
- XI. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** devem transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Art. 22 - A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** serão responsáveis, individualmente e sem solidariedade entre si, por quaisquer danos causados por si ao patrimônio do **FUNDO** comprovadamente decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do **FUNDO**; e (ii) atos de qualquer natureza que configurem violação material da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento ou ainda, de determinação da assembleia geral de cotistas.

Art. 23 - A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** não serão responsabilizados nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do **FUNDO** ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das



obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

CAPÍTULO XII - DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Art. 24 - É vedado à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR**, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito 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, os recursos captados no país;
- VI. aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e o **GESTOR**, entre o **FUNDO** e o consultor de investimento, caso contratado, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º abaixo, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- X. constituir ônus reais sobre os Ativos Imobiliários 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**;

XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso X do *caput* acima não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - 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.

§ 3º - As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

CAPÍTULO XIII - DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 25 - A ADMINISTRADORA receberá uma taxa de administração composta de:

(a) valor equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; **ou** (a.2) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") e que deverá ser pago diretamente à **ADMINISTRADORA**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo;

(b) valor equivalente a 0,80% a.a. (oitenta centésimos por cento) ao ano, calculado sobre a mesma Base de Cálculo da Taxa de Administração, acima definida,



correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, a ser pago ao **GESTOR**, nos termos do §3º deste artigo; e

(c) valor equivalente a até 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, a ser pago a terceiros, nos termos do §3º deste artigo (“Taxa de Escrituração”).

§1º - A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§2º - A parcela da Taxa de Administração correspondente à escrituração das cotas do **FUNDO**, descrita na letra “c” do *caput* do presente artigo, poderá variar em função da movimentação de cotas e quantidade de cotistas que o **FUNDO** tiver, sendo que, nesta hipótese, o valor da Taxa de Administração variará em imediata e igual proporção à variação comprovada da taxa de escrituração.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

§ 4º - Além da remuneração que lhe é devida nos termos do *caput*, o **GESTOR** fará jus a uma taxa de performance (“Taxa de Performance”), a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo **FUNDO** ao **GESTOR**, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT\ Performance = 0,20 \times \{ [Resultado] - [PL\ Base * (1 + Índice\ de\ Correção)] \}$$

Onde:

- **VT Performance** = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;
- **Índice de Correção** = Variação do IGPM/FGV + 3,0% ou 4,5%, o que for maior entre os dois no período de apuração. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;
- **PL Base** = Valor inicial do patrimônio líquido contábil do **FUNDO** utilizado na primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;



- Resultado conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado} = [(\text{PL Contábil}) + (\text{Distribuições Atualizadas})]$$

Onde:

- Distribuições atualizadas =
$$\sum_{i=m}^n \frac{\text{Rendimento mês } i * (1 + \text{Índice de Correção mês } n)}{(1 + \text{Índice de Correção mês } i)}$$

Onde:

- **PL Contábil** = Valor do patrimônio líquido contábil de fechamento do último dia útil da data de apuração da Taxa de Performance;
- **Rendimento mês** =
 - i = Mês de referência
 - M = Mês referente à primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou o mês da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;
 - N = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.

§ 5º - As datas de apuração da Taxa de Performance correspondem ao último dia dos meses de junho e dezembro.

§ 6º - É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

CAPÍTULO XIV - DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 26 - A ADMINISTRADORA será substituída nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia geral.

§1º - Nas hipóteses de renúncia ficará a ADMINISTRADORA obrigada a:

- convocar imediatamente a assembleia geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do FUNDOS, a qual deverá ser efetuada pela ADMINISTRADORA, ainda que após sua renúncia; e
- permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDOS, se aplicável, 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.

§ 2º - É facultada aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a ADMINISTRADORA não



convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º - No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II.

§ 5º - Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do administrador, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º - Se a assembleia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

Art. 27 - Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, dos direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Nos demais casos de substituição da **ADMINISTRADORA**, observar-se-ão as disposições dos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472.

CAPÍTULO XV - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 28 - A **ADMINISTRADORA** prestará aos cotistas 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 relatório 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 do representante de cotistas;
- V. até 8 (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.

Parágrafo Único – Os pedidos de registro de distribuições públicas de novas cotas deverão ser acompanhados do formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, atualizado pela **ADMINISTRADORA** na data do referido pedido de registro.

Art. 29 - A **ADMINISTRADORA** deve disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o **FUNDO**:

- I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;
- III. fatos relevantes;
- IV. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e
- V. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do Art. 28 acima.

§ 1º - A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível ao cotista em sua sede.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida



no parágrafo anterior, enviar as informações referidas neste Capítulo a entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Art. 30 - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas e a CVM, inclusive para o envio de informações e documentos previstos neste Capítulo, bem como para a convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único – O envio de informações por meio eletrônico prevista no *caput* dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

Art. 31 - A **ADMINISTRADORA** 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 472, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao **FUNDO**.

Parágrafo Único – A **ADMINISTRADORA** 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.

Art. 32 - Compete ao cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Art. 33 - Nos termos do Artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, a **ADMINISTRADORA** compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao **FUNDO** e/ou aos seus cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) na hipótese do investimento do **FUNDO** ser passível da isenção prevista nos termos do Artigo 3º, Parágrafo Único, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Lei nº 11.033”), caso a quantidade de cotistas se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa.



Parágrafo Único – O tratamento tributário do **FUNDO** pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a **ADMINISTRADORA** adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

CAPÍTULO XVI - DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 34 - Compete privativamente à assembleia geral deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. alteração deste Regulamento;
- III. destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto;
- IV. emissão de novas cotas, observado o disposto no art. 12 deste Regulamento;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- VIII. eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- IX. alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- X. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, inciso IX da Instrução CVM 472;
- XI. alteração da Taxa de Administração nos termos do art. 36 da Instrução CVM 472;
- XII. destituição ou substituição do **GESTOR**; e
- XIII. alteração da Taxa de Performance.

§ 1º - A assembleia geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I do *caput* deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias



após o término do exercício social.

§ 2º - A assembleia geral referida no parágrafo primeiro somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º - A assembleia geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior, desde que o faça por unanimidade.

§ 4º - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

Art. 35 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a assembleia geral, respeitados os seguintes prazos:

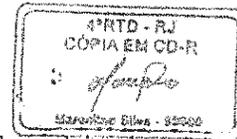
- I. no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais Ordinárias; e
- II. no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias gerais Extraordinárias.

§ 1º - A assembleia geral poderá também ser convocada diretamente por cotista ou grupo de cotistas que detenha, no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º - A convocação por iniciativa dos cotistas ou do representante de cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

Art. 36 - A convocação da assembleia geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista e disponibilizada na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores, observadas as seguintes disposições:

- I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- II. a convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do



dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e

III. o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

§ 1º - A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

I. em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;

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 do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Por ocasião da assembleia geral ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral ordinária, que passará a ser assembleia geral ordinária e extraordinária.

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do Art. 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

§ 5º - Para fins das convocações das assembleias gerais de cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no Art. 35, §1º, no Art. 36, § 3º, e no Art. 40, § 2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

Art. 37 - A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 38- Todas as decisões em assembleia geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem 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 neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral (“Maioria Simples”).

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples dos presentes e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo **25%** (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, X e XI do caput do Art. 34 acima, correspondentes aos incisos II, III, V, VI, XII e XIII do art. 18 da Instrução CVM 472.

§ 2º - Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 39 - Somente poderão votar na assembleia geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia.

§ 1º - Têm qualidade para comparecer à assembleia geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

§ 2º - Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela **ADMINISTRADORA** até o início da respectiva assembleia geral.

Art. 40 - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º - É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas pelo **FUNDO** solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que



comproven que o signatário tem poderes para representar os cotistas ~~solicitantes~~, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 41 - As deliberações da assembleia geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos Arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

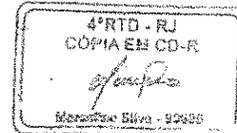
§ 2º - Não podem votar nas assembleias gerais do **FUNDO**:

- I. sua **ADMINISTRADORA** ou o **GESTOR**;
- II. os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR**;
- III. empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao **GESTOR**, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários; e
- V. o cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§ 3º - A verificação do inciso V do §2º acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§4º - Não se aplica a vedação prevista no §2º acima quando:

- I. os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a V;
ou



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.

CAPÍTULO XVII - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 42 - O **FUNDO** poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela assembleia geral, com prazo de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observados os seguintes requisitos:

- I. ser cotista do **FUNDO**;
- II. não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- IV. não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- V. 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.

§ 1º - Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO**



tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º - O representante de cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia geral ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representante de cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do Art. 36, § 4º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Art. 26 da Instrução CVM 472; e

II. nome, idade, profissão, CPF, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Art. 43 - Compete ao representante dos cotistas, exclusivamente:

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

II. emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

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

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

VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:



- a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
- b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida pelo representante de cotistas;
- c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
- d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do *caput* deste Artigo.

§ 2º - O representante de cotistas pode solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do *caput* deste Artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos Arts. 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Art. 44 - O representante de cotistas deve comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações do representante de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 45 - O representante de cotistas tem os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do Art. 33 da Instrução CVM 472.



Art. 46 - O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

CAPÍTULO XVIII - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 47 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Art. 48 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - 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 da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

Art. 49 - A apuração do valor contábil da carteira de investimentos do **FUNDO** deverá ser procedida de acordo com um dos critérios previstos nos itens abaixo.

Parágrafo Único - Os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do **FUNDO** que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de acordo com o Manual de Marcação a Mercado da **ADMINISTRADORA**, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

Art. 50 - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

CAPÍTULO XIX - DOS ENCARGOS DO FUNDO

Art. 51 - Constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas, que lhe serão debitadas pela **ADMINISTRADORA**:

- I. a Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
- 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 e na regulamentação pertinente;

IV. gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, observado o § 2º abaixo;

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**;

VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas, incorridas na defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII. honorários e despesas relacionados às atividades previstas nos incisos II e III do Art. 17 acima;

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 da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções;

X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e à realização de assembleia geral de cotistas;

XI. a taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**;

XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIII. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso;

XIV. despesas com o registro de documentos em cartório; e

XV. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Capítulo XVII acima.

§ 1º - Correrão por conta da **ADMINISTRADORA** quaisquer despesas não previstas neste Artigo.



§ 2º - Não obstante o previsto no inciso IV do *caput*, conforme faculta o Artigo 47, §4º, da Instrução CVM 472, os gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas do **FUNDO**.

CAPÍTULO XX - DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Art. 52 - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, **GESTOR** ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. a contratação, pelo **FUNDO**, de Pessoas Ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao **GESTOR**, para prestação dos serviços referidos no Art. 17 acima, exceto o de primeira distribuição de cotas do **FUNDO**; e
- II. a aquisição, pelo **FUNDO**, de valores mobiliários de emissão da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, do consultor especializado ou Pessoas Ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no Art. 4º acima.

Parágrafo Único - Consideram-se pessoas ligadas (“Pessoas Ligadas”):

- I. a sociedade controladora ou sob controle da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas;
- II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR** ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR** ou consultor, 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.

CAPÍTULO XXI - DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDACÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 53 – No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.



Art. 54 - Na hipótese 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**.

Parágrafo único - 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.

Art. 55 - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

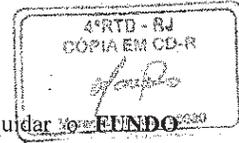
- I. no prazo de 15 (quinze) dias:
 - a) o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e
 - b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.
- II. no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

Art. 56 - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, depois de pagas todas as dívidas, obrigações e despesas do **FUNDO**.

§ 1º - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do **FUNDO** obedecerão as regras da Instrução CVM 472 e, no que couber, as regras da Instrução CVM 555.

§ 2º - Em caso de liquidação do **FUNDO**, não sendo possível a alienação, os próprios ativos serão entregues aos cotistas na proporção da participação de cada um deles.

§ 3º - Na hipótese de a **ADMINISTRADORA** encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO**, tais ativos serão dados em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada cotista sobre o valor total das cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste



Regulamento, ficando a **ADMINISTRADORA** autorizada a liquidar o **FUNDO** perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste parágrafo, serão, ainda, observados os seguintes procedimentos:

I. a **ADMINISTRADORA** deverá notificar os cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do Artigo 1.323 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da **ADMINISTRADORA** perante os cotistas até a constituição do condomínio, que, uma vez eleito pelos cotistas na forma do disposto no presente inciso, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil;

II. caso os cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso (i) acima, essa função será exercida pelo cotista que detenha o maior número de cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas que não tiverem cumprido com a obrigação de integralização das cotas subscritas; e

III. a **ADMINISTRADORA** e/ou empresa por esta contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO** pelo prazo não prorrogável de 20 (vinte) dias, contados da notificação referida no inciso I acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos cotistas indicará à **ADMINISTRADORA** data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos cotistas. Expirado este prazo, a **ADMINISTRADORA** poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do **FUNDO** na forma do Artigo 334 do Código Civil.

Art. 57 - As cotas poderão ser amortizadas, mediante (i) comunicação da **ADMINISTRADORA** aos cotistas após recomendação nesse sentido pelo **GESTOR**; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do **FUNDO**, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

Art. 58 - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a conseqüente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.



Art. 59 - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

CAPÍTULO XXII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 60 - Caso o **FUNDO** venha a adquirir ou subscrever ativos que confirmam aos seus titulares o direito de voto, o **GESTOR** adotará, conforme previsto no Artigo 20, parágrafo 2º, do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento, 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 ("Política 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.

§ 1º - A Política de Voto adotada pelo **GESTOR** pode ser obtida na página do **GESTOR** na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: www.rbrasset.com.br.

§ 2º - 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.

Art. 61 - Para os fins deste Regulamento, é considerado um dia útil qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.

Art. 62 - Para os fins do disposto na Deliberação nº 62 do Conselho de Regulação e Melhores Práticas de Fundos de Investimento da ANBIMA, o **FUNDO** é classificado como "FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa".

Art. 63 - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 24 de julho de 2017.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de
administradora do



AVERBADO

Amargem do registro nº 1003301
125 da Lei de Registro nº 6.015/73

4º RTD-RJ

38

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RBR ALPHA FUNDO DE FUNDOS**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DECLARAÇÃO

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78, neste ato devidamente representada de acordo com o seu Estatuto Social, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição de cotas da primeira emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR ALPHA FUNDO DE FUNDOS**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 27.529.279/0001-51 (“Oferta”, “Cotas” e “Fundo”, respectivamente), vem, nos termos do Artigo 56 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, **DECLARAR** que (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações prestadas por ocasião do registro e durante o período de realização da Oferta sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de realização da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e aquelas constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira que integram o prospecto preliminar do Fundo e da Oferta são, e que venham a integrar o prospecto definitivo do Fundo e da Oferta sejam, suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (ii) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; e (iii) o prospecto preliminar do Fundo e da Oferta contém, e o prospecto definitivo da Oferta conterá, nas datas de suas respectivas divulgações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor.

São Paulo, 25 de julho de 2017.


XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A

COORDENADOR LÍDER

Por: **GUILHERME BENCHIMOL**
Cargo: **Diretor**

Por: **FAUSTO SILVA FILHO**
Cargo: **CPF: 029.481.427-25**
ID. 497.816-1

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



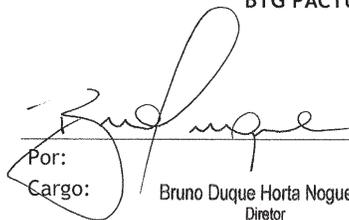
BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
CNPJ/MF nº 59.28.253/0001-23
Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar – parte
Rio de Janeiro, RJ

DECLARAÇÃO

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato devidamente representada de acordo com o seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR ALPHA FUNDO DE FUNDOS, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 27.529.279/0001-51 (“Fundo”), vem, nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas da primeira emissão do Fundo (“Cotas” e “Oferta”, respetivamente), DECLARAR que (i) o prospecto preliminar da Oferta contém, e o prospecto definitivo da Oferta conterá, nas datas de suas respectivas divulgações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; e (ii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta.

Rio de Janeiro, 13 de abril de 2017.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
ADMINISTRADOR


Por: _____
Cargo: Bruno Duque Horta Nogueira
Diretor


Por: _____
Cargo: Allan Hadid
Diretor



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE

COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR ALPHA FUNDO DE FUNDOS

Objetivo

O presente estudo de viabilidade referente às Cotas da Primeira Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Alpha Fundo de Fundos (“FUNDO”) foi realizado pela RBR Gestão de Recursos Ltda (“GESTOR”) com o objetivo de analisar a viabilidade do FUNDO (“Estudo”).

O objeto do FUNDO é aplicar, primordialmente, em cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“Cotas de FII”), e, complementarmente, nos seguintes ativos: (i) certificados de recebíveis imobiliários, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (ii) letras hipotecárias; (iii) letras de crédito imobiliário; (iv) letras imobiliárias garantidas; e (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003. As disponibilidades financeiras do FUNDO que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, serão aplicadas nos Ativos de Liquidez, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Preliminar.

Para a realização desse estudo foram utilizadas premissas do GESTOR a respeito de eventos futuros relacionados ao mercado de fundos imobiliários e demais investimentos permitidos. Dados econômicos divulgados por instituições independentes também foram considerados nas projeções, principalmente no que se refere às expectativas quanto aos Ativos de Liquidez e à inflação. Dessa forma, esse estudo não deve ser entendido como uma promessa ou garantia de rentabilidade do FUNDO.

Os termos aqui utilizados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento e no Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Cotas da Primeira Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Alpha Fundo de Fundos.

Premissas do Estudo de Viabilidade

A data do presente Estudo é 12 de maio de 2017.

A metodologia utilizada na análise é baseada na projeção do fluxo de caixa gerado a partir da aplicação dos recursos captados pelo FUNDO, líquidos dos Custos da Oferta, nos Ativos Imobiliários, primordialmente em Cotas de FII, bem como nos Ativos de Liquidez. Dessa forma, foram projetados os rendimentos esperados com base na aplicação nesses ativos, a considerar uma curva evolutiva de alocação.

A curva de alocação em Ativos Imobiliários, primordialmente em Cotas de FII, considerou os volumes de negociação atualmente verificados no mercado secundário de fundos imobiliários, sendo que o GESTOR assumiu que o volume máximo adquirido de determinado Fundo Imobiliário em um único dia estará limitado a 20% do volume médio diário de negociação das cotas do respectivo fundo (volumes médios negociados nos últimos 100 (cem) dias úteis, conforme apresentado no Anexo I). Dessa maneira, a atuação do FUNDO no mercado secundário não causará pressão relevante no preço de negociações das cotas.

Ainda, para efeito de projeção, o GESTOR considerou investimentos em 12 diferentes fundos imobiliários, sendo a exposição máxima em cada fundo limitada a 10% do Patrimônio do FUNDO.

Pelo presente Estudo, o GESTOR demandará 6 (seis) meses para atingir percentual de 95% (noventa e cinco por cento) de alocação em Cotas de FII, sendo que gradualmente aumentará a exposição nessa classe de ativos, atingindo 99% (noventa e nove por cento) no décimo segundo mês, conforme Anexo III. De todo modo, cabe salientar que o prazo de alocação poderá se estender a depender da disponibilidade de ativos em condições de negociação consideradas vantajosas pelo GESTOR, ou mesmo pela decisão estratégica de manter maior volume de liquidez como forma viabilizar investimentos oportunos, a critério exclusivo do GESTOR. Ainda, a projeção não considera possibilidades que podem acelerar a alocação de recursos, tais como a negociação de blocos de cotas com outros fundos e/ou investidores e a compra de novos fundos imobiliários, em suas emissões primárias.

A simulação da expectativa de retorno apresentada neste Estudo considera determinadas taxas de remuneração a depender do tipo de ativo adquirido pelo FUNDO. A inflação considerada para efeito das definições dos retornos esperados foi de 4,50% ao ano, assumindo que os índices de inflação apresentarão convergência para a meta de inflação perseguida pelo Banco Central do Brasil¹, que é de 4,50% ao ano.

¹ <http://www.bcb.gov.br>

O quadro abaixo resume os patamares utilizados (retornos nominais):

Tipo de Ativo	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ativos Imobiliários (primordialmente Cotas de FII)	8,0% a.a.	9,0% a.a.	10,0% a.a.	11,0% a.a.	11,0% a.a.	11,0% a.a.
Ativos de Liquidez ²	10,25% a.a.	8,5% a.a.	8,5% a.a.	8,5% a.a.	8,5% a.a.	8,5% a.a.

Adicionalmente, o Estudo considera que haverá ganhos de capital nas Cotas de FII selecionadas pelo GESTOR, sendo esta uma parte importante da estratégia de desempenho do FUNDO. A valorização nominal das cotas projetada pelo GESTOR é de 9,50% ao ano, considerando 4,50% ao ano de inflação com esperado impacto no valor dos ativos mais 5,00% ao ano como resultado da gestão da RBR.

Para efeitos deste Estudo, considerou-se que os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do FUNDO não estarão sujeitos ao Imposto de Renda (“IR”). Ademais, como a política do FUNDO é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial Cotas de outros de FII, o FUNDO se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos imobiliários: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Excepcionalmente, caso o FUNDO venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do FUNDO poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo FUNDO quando da distribuição de rendimentos aos seus cotistas. Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo FUNDO na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20%, conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014. O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da ADMINISTRADORA e/ou do GESTOR de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

² Meta Taxa Selic – média de período (% a.a.) do Relatório Focus para 2017 e 2018 (Expectativas de Mercado). Para os anos seguintes a taxa de 2018 foi mantida.
Relatório Focus: <http://www.bcb.gov.br/pec/GCI/PORT/readout/R20170512.pdf>

A análise considera que os rendimentos dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez serão distribuídos integralmente e mensalmente ao cotista, deduzidos dos tributos e despesas do FUNDO.

O GESTOR considerou que não haverá alterações significativas no cenário econômico nacional ao longo da vigência do FUNDO, em especial do horizonte de investimento deste Estudo, de 5 (cinco) anos. Cabe ressaltar, no entanto, que o FUNDO possui prazo de duração indeterminado.

O Anexo III apresenta a abertura dos fluxos projetados, sendo que o mês inicial da simulação refere-se ao mês de junho de 2017.

Resultados obtidos

Por meio do Estudo, e a considerar as premissas do GESTOR e demais considerações apresentadas, o retorno nominal projetado ao cotista é de 16,22%.

A referida taxa de retorno foi alcançada pelo método da TIR (Taxa Interna de Retorno), e considerou os rendimentos distribuídos ao cotista pelo FUNDO ao longo dos 60 (sessenta) meses projetados, bem como o preço (estimativa contábil) da cota do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR ALPHA FUNDO DE FUNDOS ao final do referido prazo.

A estratégia do GESTOR para gerar o resultado estimado acima está apoiada na análise fundamentalista do mercado imobiliário, que focará na aquisição de fundos imobiliários que estejam, na visão do GESTOR, mal precificados ou com potencial de valorização. O entendimento da qualidade dos ativos, oferta e demanda de mercado, concorrência, potenciais inquilinos e estrutura jurídica dos contratos de cada fundo é uma das vantagens competitivas do GESTOR, cuja expertise é integralmente construída no mercado imobiliário.

São Paulo, 12 de maio de 2017.

RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Por:
Cargo:

Por:
Cargo:

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE A OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

O FUNDO ADOTARÁ TÉCNICAS DE GESTÃO ATIVA COM A FINALIDADE DE OBTER GANHOS SUPERIORES AOS INDICADOS NESTE ESTUDO. OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

O GESTOR FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELO PRÓPRIO GESTOR. ESTES DADOS PODEM NÃO REPRERSENTAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA, PODENDO O GESTOR, AINDA, OPTAR PELA AQUISIÇÃO DE COTAS EMITIDAS POR FUNDOS DE INVESTIMENTO CUJA CARTEIRA É GERIDA PELO GESTOR EM DETRIMENTO DA AQUISIÇÃO DE COTAS EMITIDAS POR DEMAIS FUNDOS DE INVESTIMENTO CUJA CARTEIRA NÃO É GERIDA PELO GESTOR E CUJA RENTABILIDADE PODE SER MAIS VANTAJOSA PARA O FUNDO.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”. OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

ANEXOS AO ESTUDO DE VIABILIDADE

Anexo I (Parte 1)

Fundos Imobiliários Negociados em Bolsa e Volume Médio de Negociação

(Bloomberg, extraído em 11/04/2017, volumes médios negociados nos últimos 100 dias úteis)

Código	Fundo	Volumes Médios Negociados
KNCR11	Kinea Rendimentos Imobiliários	2.622.358
BRCR11	BTG Pactual Corporate Office Fund	3.058.787
BBPO11	BB Progressivo II	2.103.646
KNRI11	Kinea Renda Imobiliária	1.609.001
SAAG11	Santander Agências	576.058
HGRE11	CSHG Real Estate	1.128.087
HGBS11	CSHG Brasil Shopping	863.387
FEXC11B	BTG Pactual Fundo de CRI	389.774
JSRE11	JS Real Estate Multigestão	1.170.533
VRTA11	Fator Verità	270.108
TBOF11	TB Office	450.168
RNGO11	Rio Negro	225.677
NSLU11B	Hospital Nossa Senhora de Lourdes	105.988
HGLG11	CSHG Logística	489.446
EDGA11B	Edifício Galeria	143.083
AGCX11	Agências Caixa	392.494
HTMX11B	Hotel Maxinvest	291.329
XPCM11	XP Corporate Macaé	179.968
MXRF11	Maxi Renda	274.840
BCFF11B	BTG Pactual Fundo de Fundos	335.416
HGJH11	CSHG JHSF Prime Offices	241.151
CEOC11B	CEO Cyrela Commercial Properties	187.586
FIGS11	General Shopping Ativo e Renda	297.902
SPTW11	SP Downtown	161.510
FCFL11B	Campus Faria Lima	116.682
XPGA11	XP Gaia Lote I	172.663
PQDP11	Parque Dom Pedro Shopping Center	160.431
BPFF11	Brasil Plural Absoluto	166.098
AEFI11	Aesapar	167.022
BBVJ11	Cidade Jardim Continental Tower	133.894
BCRI11	Banestes Recebíveis Imobiliários	378.581
FAED11B	Anhanguera Educacional	97.176
SDIL11	SDI Logística Rio	211.305
FIIB11	Industrial do Brasil	672.836
CPTS11B	Capitânia Securities II	131.615

Anexo I (Parte 2)

Fundos Imobiliários Negociados em Bolsa e Volume Médio de Negociação

(Bloomberg, extraído em 11/04/2017, volumes médios negociados nos últimos 100 dias úteis)

Código	Fundo	Volumes Médios Negociados
FIIP11B	Capital Renda I	118.602
VLOL11	Vila Olímpia Corporate	155.729
RBGS11	RB Capital General Shopping Sulacap	80.184
JRDM11B	Shoping Jardim Sul	98.033
BBFI11B	BB Progressivo	197.793
EURO11	Europar	58.655
HGCR11	CSHG Recebíveis Imobiliários	79.776
FFCI11	Rio Bravo Renda Corporativa	149.473
ALMI11B	Torre Almirante	115.681
TRXL11	TRX Realty Logística I	91.241
BBRC11	BB Renda Corporativa	149.858
RNDP11	BB Renda de Papéis	45.129
FVBI11B	VBI FL 4440	150.539
RBRD11	RB Capital Renda II	92.471
XTED11	TRX Edifícios Corporativos	42.201
ONEF11	The One	71.929
THRA11B	Cyrela Thera Corporate	126.357
MFII11	Mérito Desenvolvimento Imobiliário	249.730
FLMA11	Continental Square Faria Lima	19.564
CBOP11	Castello Branco Office Park	93.487
BMLC11B	Brascan Lajes Corporativas	105.161
FAMB11B	Edifício Almirante Barroso	47.060
MBRF11	Mercantil do Brasil	43.710
CNES11B	CENESP	49.603
PRSV11	Presidente Vargas	78.503
FIXX11	Fator IFIX	24.416
RBVO11	Rio Bravo Crédito Imobiliário II	32.870
MAXR11B	Max Retail	33.973
SHPH11	Shopping Pátio Higienópolis	63.043
CXRI11	Caixa Rio Bravo	22.551
CTXT11	Centro Textil Internacional	27.741
DOMC11	Domo	15.580
RBBV11	JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista	73.411
WPLZ11B	Shopping West Plaza	13.418
RDES11	BB Renda de Escritórios	25.359

Anexo II

Custos da Oferta e despesas recorrentes do FUNDO

Os Custos da Oferta foram utilizados na projeção conforme apresentados na página 36 deste Prospecto Preliminar.

As despesas recorrentes do FUNDO consideradas relevantes seguem abaixo:

- a) Taxa de Administração: valor equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO; ou (a.2) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”) e que deverá ser pago diretamente à ADMINISTRADORA, observado o valor mínimo mensal de R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo;
- b) Taxa de Gestão: valor equivalente a 0,80% a.a. (oitenta centésimos por cento) ao ano, calculado sobre a mesma Base de Cálculo da Taxa de Administração, acima definida, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do FUNDO, a ser pago ao GESTOR, nos termos do §3º deste artigo; e
- c) Taxa de Escrituração: valor equivalente a até 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do FUNDO, a ser pago a terceiros, nos termos do §3º deste artigo;
- d) Valores devidos aos auditores independentes do Fundo, estimados em R\$ 24.000,00 por ano;
- e) Custos de transação estimados nas compras de Cotas de FII.

Anexo III

Fluxo do FUNDO Projetado e Evolução da Alocação em Ativos Imobiliários (Parte 1)

Fundo RBR Alpha Fundo de Fundos - Simulação Teórica dos Fluxos / Posição Contábil (base mensal)											
	jun-17	jul-17	ago-17	set-17	out-17	nov-17	dez-17	jan-18	fev-18	mar-18	
Posição Ativa - Inicial (d1)	60.000.000	57.871.897	58.189.636	58.545.253	58.924.995	59.329.863	59.752.163	60.185.775	60.669.519	61.118.353	
(-) Custos da Oferta	2.403.020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(-) Despesas Recorrentes	96.587	73.628	70.795	70.835	70.420	70.128	70.016	70.349	70.746	71.059	
Taxa de Gestão	38.398	38.581	38.793	39.030	39.283	39.553	39.835	40.124	40.446	40.746	
Taxa de Administração	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	
Taxa de Escrituração	4.800	4.823	4.849	4.879	4.910	4.944	4.979	5.015	5.056	5.093	
Auditoria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Custos de Transação (taxas e emolumentos)	28.889	5.724	2.653	2.426	1.727	1.131	702	710	744	720	
Outras	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	
(+) Remuneração (Ativos Imobiliários)	247.831	296.937	319.698	340.507	355.320	365.020	371.042	422.457	429.602	436.520	
(+) Remuneração (Ativos de Liquidez)	123.673	76.931	56.597	38.355	26.230	19.295	16.085	10.952	8.060	5.376	
(+) Ganho de Capital (Ativos Imobiliários)	-	292.416	350.357	377.213	401.766	419.244	430.688	437.794	444.978	452.503	
(-) Distribuições	-	274.917	300.240	305.500	308.028	311.130	314.187	317.111	363.060	366.916	
(-) Pagamentos de Taxa Performance	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Posição Ativa - Final (d30)	57.871.897	58.189.636	58.545.253	58.924.995	59.329.863	59.752.163	60.185.775	60.669.519	61.118.353	61.574.778	

Fundo RBR Alpha Fundo de Fundos - Simulação do Posição Alocada por Classe de Ativo (Evolução Mensal)											
	jun-17	jul-17	ago-17	set-17	out-17	nov-17	dez-17	jan-18	fev-18	mar-18	
Classe de Ativo											
Ativos Imobiliários	38.518.720	46.151.035	49.688.655	52.922.890	55.225.173	56.732.711	57.668.754	58.614.977	59.606.318	60.566.241	
Ativos de Liquidez	19.353.177	12.038.601	8.856.598	6.002.105	4.104.690	3.019.452	2.517.021	2.054.541	1.512.034	1.008.536	
Total	57.871.897	58.189.636	58.545.253	58.924.995	59.329.863	59.752.163	60.185.775	60.669.519	61.118.353	61.574.778	

Fundo RBR Alpha Fundo de Fundos - Velocidade de Alocação em Ativos Imobiliários (Evolução Mensal)											
	jun-17	jul-17	ago-17	set-17	out-17	nov-17	dez-17	jan-18	fev-18	mar-18	
Velocidade de Alocação											
Ativos Imobiliários	66,6%	79,3%	84,9%	89,8%	93,1%	94,9%	95,8%	96,6%	97,5%	98,4%	

Anexo III

Fluxo do FUNDO Projetado e Evolução da Alocação em Ativos Imobiliários (Parte 2)

Fundo RBR Alpha Fundo de Fundos - Simulação Teórica dos Fluxos / Posição Contábil (base mensal)											
	abr-18	mai-18	jun-18	jul-18	ago-18	set-18	out-18	nov-18	dez-18	jan-19	
Posição Ativa - Inicial (d1)	61.574.778	62.038.507	62.484.964	62.677.822	63.155.131	63.633.828	64.116.383	64.602.594	65.092.492	65.245.702	
(-) Custos da Oferta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(-) Despesas Recorrentes	71.406	95.408	71.699	71.653	72.224	72.584	72.949	73.317	73.687	73.549	
Taxa de Gestão	41.050	41.359	41.657	41.785	42.103	42.423	42.744	43.068	43.395	43.497	
Taxa de Administração	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	
Taxa de Escrituração	5.131	5.170	5.207	5.223	5.263	5.303	5.343	5.384	5.424	5.437	
Auditoria	-	24.000	-	-	-	-	-	-	-	-	
Custos de Transação (taxas e emolumentos)	725	379	335	145	358	359	362	365	367	115	
Outras	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	
(+) Remuneração (Ativos Imobiliários)	443.488	447.132	450.349	451.739	455.179	458.630	462.108	465.612	469.143	520.278	
(+) Remuneração (Ativos de Liquidez)	2.695	2.380	1.028	2.544	2.552	2.572	2.592	2.611	817	2.919	
(+) Ganho de Capital (Ativos Imobiliários)	459.791	467.130	470.967	474.357	475.821	479.444	483.078	486.742	490.433	494.152	
(-) Distribuições	370.838	374.777	354.103	379.679	382.631	385.507	388.617	391.750	394.907	396.273	
(-) Pagamentos de Taxa Performance	-	-	303.684	-	-	-	-	-	-	-	
Posição Ativa - Final (d30)	62.038.507	62.484.964	62.677.822	63.155.131	63.633.828	64.116.383	64.602.594	65.092.492	65.245.702	65.793.229	

Fundo RBR Alpha Fundo de Fundos - Simulação do Posição Alocada por Classe de Ativo (Evolução Mensal)											
Classe de Ativo	abr-18	mai-18	jun-18	jul-18	ago-18	set-18	out-18	nov-18	dez-18	jan-19	
Ativos Imobiliários	61.532.996	62.038.507	62.484.964	62.677.822	63.155.131	63.633.828	64.116.383	64.602.594	65.092.492	65.245.702	
Ativos de Liquidez	505.511	446.457	192.858	477.309	478.697	482.555	486.211	489.898	153.210	547.527	
Total	62.038.507	62.484.964	62.677.822	63.155.131	63.633.828	64.116.383	64.602.594	65.092.492	65.245.702	65.793.229	

Fundo RBR Alpha Fundo de Fundos - Velocidade de Alocação em Ativos Imobiliários (Evolução Mensal)											
Velocidade de Alocação	abr-18	mai-18	jun-18	jul-18	ago-18	set-18	out-18	nov-18	dez-18	jan-19	
Ativos Imobiliários	99,2%	99,3%	99,7%	99,2%	99,2%	99,2%	99,2%	99,2%	99,8%	99,2%	

Anexo III

Fluxo do FUNDO Projetado e Evolução da Alocação em Ativos Imobiliários (Parte 3)

Fundo RBR Alpha Fundo de Fundos - Simulação Teórica dos Fluxos / Posição Contábil (base mensal)											
	fev-19	mar-19	abr-19	mai-19	jun-19	jul-19	ago-19	set-19	out-19	nov-19	
Posição Ativa - Inicial (d1)	65.793.229	66.291.944	66.795.078	67.301.987	67.788.616	67.928.703	68.446.608	68.965.756	69.489.143	70.016.498	
(-) Custos da Oferta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(-) Despesas Recorrentes	74.256	74.593	74.974	99.357	75.706	75.552	76.223	76.614	77.009	77.408	
Taxa de Gestão	43.862	44.195	44.530	44.868	45.192	45.286	45.631	45.977	46.326	46.678	
Taxa de Administração	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	
Taxa de Escrituração	5.483	5.524	5.566	5.608	5.649	5.661	5.704	5.747	5.791	5.835	
Auditoria	-	-	-	24.000	-	-	-	-	-	-	
Custos de Transação (taxas e emolumentos)	411	374	377	380	365	105	388	389	393	396	
Outras	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	
(+) Remuneração (Ativos Imobiliários)	524.644	528.621	532.633	536.675	540.556	541.673	545.803	549.943	554.116	558.321	
(+) Remuneração (Ativos de Liquidez)	2.658	2.682	2.702	2.594	747	2.761	2.767	2.790	2.811	2.832	
(+) Ganho de Capital (Ativos Imobiliários)	495.315	499.472	503.258	507.077	510.925	514.620	515.683	519.615	523.556	527.529	
(-) Distribuições	449.648	453.047	456.710	460.362	439.913	465.596	468.882	472.347	476.119	479.918	
(-) Pagamentos de Taxa Performance	-	-	-	-	396.521	-	-	-	-	-	
Posição Ativa - Final (d30)	66.291.944	66.795.078	67.301.987	67.788.616	67.928.703	68.446.608	68.965.756	69.489.143	70.016.498	70.547.855	

Fundo RBR Alpha Fundo de Fundos - Simulação do Posição Alocada por Classe de Ativo (Evolução Mensal)											
Classe de Ativo	fev-19	mar-19	abr-19	mai-19	jun-19	jul-19	ago-19	set-19	out-19	nov-19	
Ativos Imobiliários	65.793.229	66.291.944	66.795.078	67.301.987	67.788.616	67.928.703	68.446.608	68.965.756	69.489.143	70.016.498	
Ativos de Liquidez	498.714	503.135	506.909	486.628	140.087	517.905	519.148	523.387	527.355	531.357	
Total	66.291.944	66.795.078	67.301.987	67.788.616	67.928.703	68.446.608	68.965.756	69.489.143	70.016.498	70.547.855	

Fundo RBR Alpha Fundo de Fundos - Velocidade de Alocação em Ativos Imobiliários (Evolução Mensal)											
Velocidade de Alocação	fev-19	mar-19	abr-19	mai-19	jun-19	jul-19	ago-19	set-19	out-19	nov-19	
Ativos Imobiliários	99,2%	99,2%	99,2%	99,3%	99,8%	99,2%	99,2%	99,2%	99,2%	99,2%	

Anexo III

Fluxo do FUNDO Projetado e Evolução da Alocação em Ativos Imobiliários (Parte 4)

Fundo RBR Alpha Fundo de Fundos - Simulação Teórica dos Fluxos / Posição Contábil (base mensal)											
	dez-19	jan-20	fev-20	mar-20	abr-20	mai-20	jun-20	jul-20	ago-20	set-20	
Posição Ativa - Inicial (d1)	70.547.855	70.660.252	71.253.240	71.793.755	72.339.057	72.888.454	73.417.895	73.508.597	74.069.512	74.631.687	
(-) Custos da Oferta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(-) Despesas Recorrentes	77.809	77.579	78.385	78.751	79.163	103.578	79.961	79.699	80.473	80.895	
Taxa de Gestão	47.032	47.107	47.502	47.863	48.226	48.592	48.945	49.006	49.380	49.754	
Taxa de Administração	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	
Taxa de Escrituração	5.879	5.888	5.938	5.983	6.028	6.074	6.118	6.126	6.172	6.219	
Auditoria	-	-	-	-	-	24.000	-	-	-	-	
Custos de Transação (taxas e emolumentos)	399	84	445	405	409	412	397	68	421	422	
Outras	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	
(+) Remuneração (Ativos Imobiliários)	562.559	617.189	622.368	627.089	631.852	636.651	641.275	642.068	646.967	651.877	
(+) Remuneração (Ativos de Liquidez)	599	3.161	2.881	2.907	2.929	2.822	483	2.990	2.997	3.021	
(+) Ganho de Capital (Ativos Imobiliários)	531.533	535.566	536.420	540.921	545.025	549.164	553.335	557.354	558.043	562.301	
(-) Distribuições	483.746	485.348	542.770	546.865	551.245	555.618	535.895	561.798	565.358	569.491	
(-) Pagamentos de Taxa Performance	420.738	-	-	-	-	-	488.537	-	-	-	
Posição Ativa - Final (d30)	70.660.252	71.253.240	71.793.755	72.339.057	72.888.454	73.417.895	73.508.597	74.069.512	74.631.687	75.198.501	
Fundo RBR Alpha Fundo de Fundos - Simulação do Posição Alocada por Classe de Ativo (Evolução Mensal)											
Classe de Ativo	dez-19	jan-20	fev-20	mar-20	abr-20	mai-20	jun-20	jul-20	ago-20	set-20	
Ativos Imobiliários	70.547.855	70.660.252	71.253.240	71.793.755	72.339.057	72.888.454	73.417.895	73.508.597	74.069.512	74.631.687	
Ativos de Liquidez	112.397	592.988	540.514	545.302	549.397	529.442	90.702	560.914	562.176	566.814	
Total	70.660.252	71.253.240	71.793.755	72.339.057	72.888.454	73.417.895	73.508.597	74.069.512	74.631.687	75.198.501	
Fundo RBR Alpha Fundo de Fundos - Velocidade de Alocação em Ativos Imobiliários (Evolução Mensal)											
Velocidade de Alocação	dez-19	jan-20	fev-20	mar-20	abr-20	mai-20	jun-20	jul-20	ago-20	set-20	
Ativos Imobiliários	99,8%	99,2%	99,2%	99,2%	99,2%	99,3%	99,9%	99,2%	99,2%	99,2%	

Anexo III

Fluxo do FUNDO Projetado e Evolução da Alocação em Ativos Imobiliários (Parte 5)

Fundo RBR Alpha Fundo de Fundos - Simulação Teórica dos Fluxos / Posição Contábil (base mensal)											
	out-20	nov-20	dez-20	jan-21	fev-21	mar-21	abr-21	mai-21	jun-21	jul-21	
Posição Ativa - Inicial (dt)	75.198.501	75.769.615	76.345.067	76.406.659	76.989.893	77.574.208	78.163.370	78.757.002	79.331.014	79.424.308	
(-) Custos da Oferta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(-) Despesas Recorrentes	81.324	81.756	82.190	81.851	82.680	83.119	83.564	108.013	84.429	84.138	
Taxa de Gestão	50.132	50.513	50.897	50.938	51.327	51.716	52.109	52.505	52.887	52.950	
Taxa de Administração	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	
Taxa de Escrituração	6.267	6.314	6.362	6.367	6.416	6.465	6.514	6.563	6.611	6.619	
Auditoria	-	-	-	-	-	-	-	24.000	-	-	
Custos de Transação (taxas e emolumentos)	425	428	432	46	437	438	442	445	431	70	
Outras	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	
(+) Remuneração (Ativos Imobiliários)	656.828	661.817	666.843	667.381	672.475	677.579	682.725	687.910	692.924	693.739	
(+) Remuneração (Ativos de Liquidez)	3.044	3.067	328	3.109	3.115	3.141	3.164	3.060	497	3.231	
(+) Ganho de Capital (Ativos Imobiliários)	566.569	570.872	575.208	579.576	580.044	584.471	588.907	593.380	597.886	602.244	
(-) Distribuições	574.003	578.549	583.129	584.981	588.639	592.910	597.601	602.325	582.957	608.993	
(-) Pagamentos de Taxa Performance	-	-	515.468	-	-	-	-	-	-	530.628	
Posição Ativa - Final (d30)	75.769.615	76.345.067	76.406.659	76.989.893	77.574.208	78.163.370	78.757.002	79.331.014	79.424.308	80.030.391	
Fundo RBR Alpha Fundo de Fundos - Simulação do Posição Alocada por Classe de Ativo (Evolução Mensal)											
Classe de Ativo	out-20	nov-20	dez-20	jan-21	fev-21	mar-21	abr-21	mai-21	jun-21	jul-21	
Ativos Imobiliários	75.198.501	75.769.615	76.345.067	76.406.659	76.989.893	77.574.208	78.163.370	78.757.002	79.331.014	79.424.308	
Ativos de Liquidez	571.114	575.452	61.592	583.234	584.315	589.162	593.632	574.012	93.294	606.083	
Total	75.769.615	76.345.067	76.406.659	76.989.893	77.574.208	78.163.370	78.757.002	79.331.014	79.424.308	80.030.391	
Fundo RBR Alpha Fundo de Fundos - Velocidade de Alocação em Ativos Imobiliários (Evolução Mensal)											
Velocidade de Alocação	out-20	nov-20	dez-20	jan-21	fev-21	mar-21	abr-21	mai-21	jun-21	jul-21	
Ativos Imobiliários	99,2%	99,2%	99,9%	99,2%	99,2%	99,2%	99,2%	99,3%	99,9%	99,2%	

Anexo III

Fluxo do FUNDO Projetado e Evolução da Alocação em Ativos Imobiliários (Parte 6)

Fundo RBR Alpha Fundo de Fundos - Simulação Teórica dos Fluxos / Posição Contábil (base mensal)											
	ago-21	set-21	out-21	nov-21	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	
Posição Ativa - Inicial (d1)	80.030.391	80.637.805	81.250.234	81.867.310	82.489.072	82.553.742	83.183.910	83.815.233	84.451.794	85.093.185	
(-) Custos da Oferta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(-) Despesas Recorrentes	84.977	85.434	85.897	86.363	86.833	86.464	87.361	87.835	88.316	112.801	
Taxa de Gestão	53.354	53.759	54.167	54.578	54.993	55.036	55.456	55.877	56.301	56.729	
Taxa de Administração	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	
Taxa de Escrituração	6.669	6.720	6.771	6.822	6.874	6.879	6.932	6.985	7.038	7.091	
Auditoria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24.000	
Custos de Transação (taxas e emolumentos)	455	456	459	463	466	49	473	473	477	481	
Outras	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	
(+) Remuneração (Ativos Imobiliários)	699.033	704.338	709.688	715.078	720.509	721.073	726.578	732.092	737.652	743.254	
(+) Remuneração (Ativos de Liquidez)	3.238	3.265	3.289	3.314	3.45	3.359	3.365	3.393	3.419	3.316	
(+) Ganho de Capital (Ativos Imobiliários)	602.952	607.553	612.165	616.814	621.498	626.219	626.710	631.494	636.286	641.119	
(-) Distribuições	612.832	617.293	622.169	627.080	632.029	634.020	637.969	642.582	647.650	652.755	
(-) Pagamentos de Taxa Performance	-	-	-	-	558.820	-	-	-	-	-	
Posição Ativa - Final (d30)	80.637.805	81.250.234	81.867.310	82.489.072	82.553.742	83.183.910	83.815.233	84.451.794	85.093.185	85.715.319	
Fundo RBR Alpha Fundo de Fundos - Simulação do Posição Alocada por Classe de Ativo (Evolução Mensal)											
Classe de Ativo	ago-21	set-21	out-21	nov-21	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	
Ativos Imobiliários	80.030.391	80.637.805	81.250.234	81.867.310	82.489.072	82.553.742	83.183.910	83.815.233	84.451.794	85.093.185	
Ativos de Liquidez	607.414	612.429	617.076	621.763	64.670	630.167	631.323	636.561	641.391	622.134	
Total	80.637.805	81.250.234	81.867.310	82.489.072	82.553.742	83.183.910	83.815.233	84.451.794	85.093.185	85.715.319	
Fundo RBR Alpha Fundo de Fundos - Velocidade de Alocação em Ativos Imobiliários (Evolução Mensal)											
Velocidade de Alocação	ago-21	set-21	out-21	nov-21	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	
Ativos Imobiliários	99,2%	99,2%	99,2%	99,2%	99,9%	99,2%	99,2%	99,2%	99,2%	99,3%	