

PROSPECTO PRELIMINAR DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES BKO I

CNPJ/MF nº 20.173.064/0001-00

administrado por

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Distribuição pública inicial de 200.000 (duzentos mil) cotas de uma única classe, nominativas e escriturais, com valor inicial unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), da primeira emissão (“Cotas” e “Primeira Emissão”, respectivamente) do Fundo de Investimento em Participações BKO I (“Fundo”), perfazendo o montante total inicial de:

R\$200.000.000,00

(duzentos milhões de reais)

Código ISIN: BRBKOICTF009

Código de negociação das Cotas na BM&FBOVESPA: BKOI

Registro na CVM: A Primeira Emissão foi registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº [●], em [●] de [●] de 20[●]

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e é regido pelo seu regulamento, anexo ao presente Prospecto (“Regulamento”) e pelo disposto na Instrução CVM nº 391, de 16 de julho de 2003, conforme alterada, bem como pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, e registrado na CVM em 03 de junho de 2014, sob o Código nº 1035-9. O Fundo tem por objetivo proporcionar aos seus cotistas (“Cotistas”) rendimento por meio da aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão de sociedades por ações, abertas ou fechadas, emissoras de valores mobiliários previstos no artigo 23 do Regulamento, cuja atividade principal seja a (i) construção, (ii) incorporação, (iii) o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários de quaisquer naturezas, incluindo, mas não se limitando, a residencial, comercial e/ou misto, junto a BKO PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.750, 2º andar, Vila Olímpia, CEP 04548-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.948.280/0001-76 ou empresas do mesmo grupo econômico, bem como (iv) a participação em outras sociedades, companhias abertas ou fechadas ou em sociedades limitadas, subsidiárias das Companhias Alvo, no Brasil ou no exterior, cuja atividade principal seja aquela descrita nos itens (i), (ii) e/ou (iii) acima (“Companhias Alvo”). As Companhias Alvo cujos valores mobiliários de sua emissão venham a ser adquiridos ou subscritos diretamente pelo Fundo serão definidas neste Prospecto como “Companhias Investidas”. O Fundo deverá participar da administração das Companhias Investidas (i) pela detenção de ações que integrem o bloco de controle; (ii) pela celebração de acordo de acionistas; (iii) pela eleição de membro(s) do conselho de administração, com representatividade suficiente para influir na administração das Companhias Investidas, assegurando ao Fundo participação, ainda que por meio de direito de veto, em definições estratégicas e na gestão das Companhias Investidas; ou (iv) pela adoção de procedimentos ou assinatura de outros documentos que assegurem ao Fundo efetiva influência na definição de política estratégica e de gestão das Companhias Investidas.

O Fundo foi constituído em 30 de abril de 2014 pelo BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de administrador do Fundo (“Administrador”), e registrado no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1307860, em 30 de abril de 2014.

A carteira do Fundo será gerida pela BREI - BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.066, 15º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-905, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.744.231/0001-14, sociedade devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 13.585, de 28 de março de 2014 (“Gestor”).

As Cotas serão objeto de distribuição pública exclusivamente no mercado brasileiro, sob o regime de melhores esforços, no mercado de balcão não organizado, coordenada pelo BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 10º a 15º andares, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0002-26 (“Coordenador Líder”), em conjunto com o BANCO OURINVEST S.A., instituição financeira com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 2º e 11º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20; o OCTO CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 5º Andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.434.335/0001-60 e o BANCO FATOR S.A., com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11, 12 e 13º andares, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.644.196/0001-06 (“Coordenador(es)”, e quando denominado em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta”). A critério do Gestor e do Administrador, nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400”), existe a possibilidade de lote adicional de Cotas na primeira emissão de Cotas do Fundo, em montante que não exceda a 20,00% (vinte inteiros por cento) do montante total da Primeira Emissão, excluído o eventual lote suplementar, ou seja, em até 40.000 (quarenta mil) Cotas, equivalentes a até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais). Ainda, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400, o Coordenador Líder terá a opção de distribuição de lote suplementar de Cotas na primeira emissão de Cotas do Fundo em montante correspondente a até 15,00% (quinze inteiros por cento) da quantidade inicialmente objeto da Primeira Emissão de Cotas, ou seja, até 30.000 (trinta mil) Cotas, equivalentes a até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), devendo ser distribuída junto ao público nas mesmas condições e preço das demais Cotas ofertadas.

A Primeira Emissão foi aprovada na deliberação de constituição do Fundo, datada de 30 de abril de 2014 e registrada no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1307860, conforme alterado em 30 de junho de 2014, por meio do “Instrumento Particular de 1ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Fundo de Investimento em Participações BKO I”, registrado no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1310586, em 02 de julho de 2014, conforme alterado em 14 de julho de 2014, por meio do “Instrumento Particular de 2ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Fundo de Investimento em Participações BKO I”, registrado no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1311153, em 15 de julho de 2014, o qual aprovou a nova versão do Regulamento e as novas condições da Oferta.

A Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Oferta, na hipótese da subscrição e integralização de, no mínimo, 50.000 (cinquenta mil) Cotas, equivalentes, na data da primeira integralização de Cotas do Fundo, a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) (“Patrimônio Inicial Mínimo”).

O público-alvo da Oferta é constituído exclusivamente por investidores qualificados, assim entendidas as pessoas naturais ou jurídicas brasileiras ou estrangeiras que se enquadrem no conceito de investidor qualificado, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, que busquem retorno compatível com a política de investimento do Fundo e que aceitem os riscos a ele inerentes. Os investidores devem ler a seção “Fatores de Risco” deste Prospecto Preliminar. Ainda que o Administrador e o Gestor mantenham sistema de gerenciamento de riscos da carteira de investimentos do Fundo, não há garantia de completa eliminação de possibilidade de perdas para o Fundo e, consequentemente, para o investidor. Além disso, qualquer rentabilidade que venha a ser obtida pelo Fundo não representará garantia de rentabilidade futura. Para mais informações, vide o fator de risco “Risco de performance e não cumprimento de orçamento preestabelecido”, na página 97 deste Prospecto Preliminar.

Todo Cotista, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio de termo de ciência de risco e adesão ao Regulamento, que obteve exemplar deste Prospecto Preliminar e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira (inclusive quanto à possibilidade de utilização de instrumentos derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial), da taxa de administração devida ao Administrador e dos demais encargos do Fundo, conforme definido neste Prospecto Preliminar e no Regulamento, dos riscos associados ao seu investimento no Fundo e da possibilidade de variação e perda no patrimônio líquido do Fundo, e, consequentemente, de perda, parcial ou total, do capital investido pelo investidor.

O Fundo somente poderá operar no mercado de derivativos para fins de proteção patrimonial, nas modalidades autorizadas pela CVM. Tais estratégias de derivativos, da forma como são adotadas, podem resultar em perdas patrimoniais para os Cotistas do Fundo.

O Prospecto Definitivo da Oferta estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da BM&FBOVESPA e da CVM.

Os investidores devem ler a Seção “Fatores de Risco” deste Prospecto, nas páginas 93 a 99 para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas.

A autorização para funcionamento do Fundo e/ou negociação das Cotas não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, do Administrador, do Gestor e demais instituições prestadoras de serviços ao Fundo, bem como sobre as Cotas a serem distribuídas.

Será admitido o recebimento de reservas, no âmbito da Oferta, em data indicada no Prospecto Preliminar e no Aviso ao Mercado (conforme definido neste Prospecto), para subscrição das Cotas, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do período de distribuição da Primeira Emissão, que será de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da publicação do Anúncio de Início.

Não há garantias de que o tratamento tributário aplicável aos Cotistas, quando da amortização e/ou liquidação integral do valor investido, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para informações adicionais sobre a tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo, vide Seção “Tributação”, nas páginas 131 a 133 deste Prospecto Preliminar.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, a Primeira Emissão, à Oferta e este Prospecto Preliminar poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Gestor, ao Coordenador Líder e à CVM.



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

Não há garantias de que o tratamento tributário aplicável aos Cotistas, quando da amortização e/ou liquidação integral do valor investido, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para informações adicionais sobre a tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo, vide Seção “Tributação”, na página 131 deste Prospecto Preliminar.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, a Primeira Emissão, à Oferta e este Prospecto Preliminar poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Gestor, ao Coordenador Líder e à CVM.

Coordenador Líder e Administrador



Gestor



Assessor Legal



Coordenadores



A data deste Prospecto Preliminar é 04 de agosto de 2014

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

AVISOS

SERÁ ADMITIDO O RECEBIMENTO DE RESERVAS, NO ÂMBITO DA OFERTA, EM DATA INDICADA NO PROSPECTO PRELIMINAR E NO AVISO AO MERCADO, PARA SUBSCRIÇÃO DAS COTAS, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS PELO SUBSCRITOR APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

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

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

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. NÃO HÁ RENTABILIDADE MÍNIMA ASSEGURADA AOS INVESTIDORES. ADICIONALMENTE, O ADMINISTRADOR, O FUNDO, O GESTOR, AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E A CVM NÃO GARANTEM A RENTABILIDADE ALVO ASSOCIADA AO INVESTIMENTO NO FUNDO. NÃO SERÁ DEVIDA PELO FUNDO, PELO ADMINISTRADOR, PELO GESTOR E/OU PELO COORDENADOR LÍDER QUALQUER INDENIZAÇÃO, MULTA OU PENALIDADE DE QUALQUER NATUREZA, CASO OS COTISTAS NÃO ALCANCEM A REMUNERAÇÃO ESPERADA COM O INVESTIMENTO NO FUNDO OU CASO OS COTISTAS SOFRAM QUALQUER PREJUÍZO RESULTANTE DE SEU INVESTIMENTO NO FUNDO.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES.....	7
2. SUMÁRIO DA OFERTA	23
Resumo das Características do Fundo	23
3. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO.....	35
Política e Estratégia de Investimento	35
Política de Governança e Gestão das Companhias Investidas	37
Período de Investimento e Período de Desinvestimento	37
Critérios de Elegibilidade dos Ativos Imobiliários	38
Situações de Conflito de Interesses	41
Política de Distribuição de Resultados	42
4. VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO NO BRASIL	45
Histórico	45
Evolução do Crédito Imobiliário	46
Condições Demográficas Brasileiras ao Mercado Imobiliário	47
Condições Econômicas Brasileiras ao Mercado Imobiliário.....	49
Oportunidades Residenciais no Brasil.....	49
5. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	53
Quantidade e Valores das Cotas.....	53
Prazo de Distribuição.....	54
Procedimentos de Subscrição e Integralização e Condições de Distribuição	54
Condições do Contrato de Distribuição	58
Plano de Distribuição	58
Procedimento de Alocação e Liquidação Financeira	65
Negociação das Cotas.....	66
Público Alvo do Fundo	67
Inadequação do Investimento.....	67
Suspensão, Modificação e Cancelamento da Oferta	67
Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta	68
Órgão Deliberativo da Oferta	69
Regime de Colocação	70
Classificação de Risco.....	70
Cronograma Estimativo	70
Custos de Distribuição.....	71
Contrato de Garantia de Liquidez.....	72
Outras Informações	72
6. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO.....	77
Base Legal	77
Público Alvo	77
Patrimônio Líquido do Fundo.....	77
Assembleia Geral de Cotistas	78
Características das Cotas.....	81
Forma de Condomínio e Prazo de Duração	84
Taxas e Encargos do Fundo.....	84
Liquidação do Fundo	85
Demonstrações Financeiras e Outros Documentos	87
Política de Divulgação de Informações	87

7. FATORES DE RISCO	93
8. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO	103
Breve Histórico do Administrador	103
Principais Atribuições do Administrador	103
Principais Atribuições do Escriturador	105
Principais Atribuições do Custodiante	105
Breve Histórico do Gestor	105
Principais Atribuições do Gestor.....	106
Substituição do Administrador e do Gestor	109
Breve Histórico do Coordenador Líder	110
Breve Histórico dos Coordenadores	111
Declaração do Administrador	116
Declaração do Coordenador Líder	116
9. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO	119
Taxa de Administração	119
Taxa de Gestão	119
Taxa de Performance	120
Remuneração do Custodiante	120
Remuneração do Coordenador Líder	120
Remuneração dos Coordenadores	121
Remuneração do Auditor Independente.....	122
10. INFORMAÇÕES RELATIVAS À BKO	125
11. TRIBUTAÇÃO.....	131
Tributação Aplicável aos Cotistas.....	131
Tributação Aplicável ao Fundo	133
12. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES	137
Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder	137
Relacionamento do Administrador com o Gestor.....	138
Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor.....	139
Relacionamento dos Coordenadores com o Administrador	139
Relacionamento dos Coordenadores com o Gestor	141
Relacionamento do Administrador com as demais partes envolvidas, com o Fundo e a Oferta.....	142
13. IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA	145
14. ANEXOS	149
• I. Instrumento Particular de Constituição do Fundo	151
• II. Regulamento do Fundo.....	199
• III. Declaração do Administrador	251
• IV. Declaração do Coordenador Líder.....	255

1. DEFINIÇÕES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. DEFINIÇÕES

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

Administrador:	O BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006.
ANBIMA:	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
Anúncio de Encerramento:	O Anúncio de Encerramento da Oferta.
Anúncio de Início:	O Anúncio de Início da Oferta.
Assembleia Geral de Cotistas:	A assembleia geral de Cotistas.
Ativos Comerciais:	Os investimentos realizados pelo Fundo, por meio das Companhias Investidas, em empreendimentos imobiliários comerciais localizados no Brasil ou no exterior, observados os critérios para diversificação da carteira, previstos nas páginas 40 a 43 deste Prospecto.
Ativos Residenciais:	Os investimentos realizados pelo Fundo, por meio das Companhias Investidas, em empreendimentos imobiliários residenciais localizados no Brasil ou no exterior, observados os critérios para diversificação da carteira, previstos nas páginas 40 a 43 deste Prospecto.
Auditor Independente:	A Ernst & Young Auditores Independentes S/S, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.366.936/0001-25.

	<p>No âmbito da presente Oferta não será emitida carta de conforto pelo Auditor Independente. Conseqüentemente, o Auditor Independente não se manifestou acerca da consistência das informações financeiras constantes deste Prospecto e demais documentos da Oferta, sendo certo que o Fundo está pleiteando o registro de constituição perante a CVM e não possui demonstrações financeiras publicadas até o presente momento.</p>
Aviso ao Mercado:	<p>O aviso ao mercado relativo à Oferta, para os fins do artigo 53 da Instrução CVM nº 400.</p>
BACEN:	<p>O Banco Central do Brasil.</p>
BKO:	<p>A BKO Participações S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.750, 2º andar, Vila Olímpia, CEP 04548-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.948.280/0001-76.</p>
BM&FBOVESPA:	<p>A BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.</p>
Boletim de Subscrição:	<p>Significa cada boletim de subscrição por meio do qual os Cotistas subscrevem e se obrigam a integralizar Cotas do Fundo.</p>
Capital Comprometido:	<p>A soma de todos os Capitais Comprometidos dos Cotistas.</p>
Capital Comprometido do Cotista:	<p>O valor total que cada investidor obriga-se a aportar no Fundo, conforme previsto no Compromisso de Investimento e no Boletim de Subscrição.</p> <p>Os Investidores Qualificados Institucionais deverão integralizar uma única vez antes do Encerramento da Oferta o montante equivalente a 30,00% (trinta inteiros por cento) do Capital Comprometido, sendo que o restante poderá ser objeto da Chamada de Capital. Com relação aos Investidores</p>

	<p>Qualificados Não Institucionais, a integralização da totalidade do Capital Comprometido do Cotista, definido no Boletim de Subscrição, ocorrerá na respectiva Data de Liquidação.</p>
Chamada de Capital:	<p>Cada chamada de capital ao Investidor Qualificado Institucional para aportar recursos no Fundo, a ser realizada a cada 3 (três) meses contados a partir da divulgação do anúncio de encerramento da primeira emissão de Cotas do Fundo, mediante a integralização do Capital Comprometido do Investidor Qualificado Institucional, nos termos do respectivo Compromisso de Investimento. Conforme periodicidade acima descrita, as Chamadas de Capital serão realizadas pelo Administrador: (i) conforme necessidade de aportes de capital nas Companhias Investidas para o desenvolvimento dos Projetos; ou (ii) na medida em que sejam identificadas pelo Administrador necessidades de recursos para pagamento de despesas e encargos do Fundo para o mês subsequente ao dia da Chamada de Capital.</p> <p>Os Investidores Qualificados Institucionais deverão integralizar uma única vez antes do Encerramento da Oferta o montante equivalente a 30,00% (trinta inteiros por cento) do Capital Comprometido, sendo que o restante poderá ser objeto da Chamada de Capital.</p>
Código ABVCAP/ANBIMA:	<p>O Código da ABVCAP/ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Mercado de Fundos de Investimento em Participações e Fundos de Investimento em Empresas Emergentes.</p>
Código Civil Brasileiro:	<p>A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.</p>
Companhia(s) Alvo:	<p>As sociedades por ações, abertas ou fechadas, emissoras de valores mobiliários previstos no artigo 23 do Regulamento do Fundo, cuja atividade principal seja a (i) construção, (ii) incorporação, (iii) o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários de quaisquer naturezas, incluindo, mas não se limitando, a residencial, comercial e/ou misto, junto à BKO ou empresas do mesmo grupo econômico, bem como (iv) a participação em outras sociedades, companhias abertas ou fechadas ou em sociedades limitadas, subsidiárias das</p>

	Companhias Alvo, no Brasil ou no exterior, cuja atividade principal seja aquela descrita nos itens (i), (ii) e/ou (iii) acima.
Companhia(s) Investida(s):	As Companhias Alvo cujos valores mobiliários de sua emissão venham a ser adquiridos ou subscritos diretamente pelo Fundo.
Compromisso de Investimento:	O instrumento assinado pelo Administrador e pelo investidor que se compromete a subscrever e integralizar as Cotas, inclusive por meio das chamadas de capital realizadas por parte do Administrador.
Contrato de Distribuição:	<i>O Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, em Regime de Melhores Esforços de Colocação de Cotas da Primeira Emissão do Fundo de Investimento em Participações BKO I, celebrado entre o Administrador, o Coordenador Líder, os Coordenadores e o Gestor, alterado por meio do Primeiro Aditamento ao Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, em Regime de Melhores Esforços de Colocação de Cotas da Primeira Emissão do Fundo de Investimento em Participações BKO I.</i>
Contrato de Estruturação:	<i>O Contrato de Estruturação da Distribuição Pública, em Regime de Melhores Esforços de Colocação de Cotas da Primeira Emissão do Fundo de Investimento em Participações BKO I, celebrado entre o Administrador, o Coordenador Líder e o Gestor, alterado por meio do Primeiro Aditamento ao Contrato de Estruturação da Distribuição Pública, em Regime de Melhores Esforços de Colocação de Cotas da Primeira Emissão do Fundo de Investimento em Participações BKO I.</i>
Contrato de Gestão:	<i>O Contrato de Prestação de Serviços de Gestão da Carteira de Investimentos do Fundo de Investimento em Participações BKO I, celebrado entre o Administrador e o Gestor.</i>
Coordenador(es):	Individualmente, cada uma das seguintes instituições financeiras: (i) Banco Ourinvest S.A., instituição financeira com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 1.728, sobreloja, 2º e 11º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20; (ii) Octo Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de

	São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 5º Andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.434.335/0001-60; e (iii) Banco Fator S/A, com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1017, 11, 12 e 13º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.644.196/0001-06.
Coordenador Líder:	O BANCO BTG PACTUAL S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 10º a 15º andares, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0002-26, na qualidade de coordenador líder da primeira emissão de Cotas do Fundo.
Cotas:	As frações ideais do patrimônio do Fundo, que conferem a seus titulares direitos e deveres patrimoniais e políticos em relação ao Fundo.
Cotistas:	Os detentores das Cotas.
Custodiante:	O BANCO BTG PACTUAL S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/MF sob o número 30.306.294/0001-45, será o responsável pelo exercício das atividades de liquidação, tesouraria e custódia do Fundo.
CVM:	A Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Início do Fundo:	A data da primeira integralização de Cotas do Fundo.
Data de Liquidação:	A liquidação financeira dos Pedidos de Reserva da Oferta se dará no 1º Dia Útil posterior à divulgação do Anúncio de Início. A liquidação financeira das Cotas efetivamente subscritas após a divulgação do Anúncio de Início por meio do Compromisso de Investimento e do Boletim de Subscrição se dará no 3º Dia Útil posterior ao Período de Alocação no qual forem alocadas as Cotas. Para mais informações acerca da liquidação financeira, veja a seção “ <i>Procedimento de Alocação e Liquidação Financeira</i> ” nas páginas 65 a 66 deste Prospecto Preliminar.

Despesas de Constituição e Distribuição de Cotas:	São (i) as despesas e remunerações diretamente relacionadas à constituição do Fundo e da distribuição de Cotas do Fundo, tais como remuneração do assessor legal, remunerações das Instituições Participantes da Oferta, taxas de registro na CVM, na BM&FBOVESPA e na ANBIMA, de registros em cartório e para registro no CNPJ/MF incorridas pelo Administrador e/ou pelo Gestor, bem como (ii) outras despesas que possam ser comprovadas como tendo sido necessárias à constituição do Fundo e distribuição de suas Cotas, as quais poderão ser imputadas ao Fundo, conforme previsto na página 73 deste Prospecto e observado o artigo 22 do Regulamento do Fundo.
Dia Útil:	Qualquer dia que não seja: (i) sábados e domingos; (ii) feriados de âmbito nacional; (iii) feriados do calendário financeiro; (iv) feriados no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo; e (v) dias em que não houver expediente na BM&FBOVESPA.
Equipe-Chave:	A equipe de profissionais do Gestor, devidamente qualificados, dedicados à atividade de gestão da carteira do Fundo.
Fundo:	O Fundo de Investimento em Participações BKO I.
Gestor:	A BREI – BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2066, 15º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-905, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.744.231/0001-14, sociedade devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 13.585, de 28 de março de 2014.
IGP-M:	O Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado mensalmente pela Fundação Getulio Vargas.
Instituições Participantes da Oferta:	O Coordenador Líder e os Coordenadores, em conjunto.

Instrução CVM nº 391:	A Instrução da CVM nº 391, de 16 de julho de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM nº 400:	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM nº 409:	A Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
Investidores Qualificados Institucionais:	Os investidores pessoas jurídicas, cujas ordens específicas ou globais de investimento excedam o valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), fundos de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na BM&FBOVESPA, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização e determinados investidores residentes no exterior que invistam no Brasil segundo as normas da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, conforme alterada, observado o Valor Mínimo de Subscrição.
Investidores Qualificados:	Os Investidores Qualificados Institucionais e os Investidores Qualificados Não Institucionais, quando mencionados em conjunto.
Investidores Qualificados Não Institucionais:	Quaisquer pessoas físicas, considerados investidores qualificados nos termos do artigo 5º da Instrução CVM nº 391, residentes e domiciliados no Brasil, e as pessoas jurídicas cujas ordens específicas de investimento não excedam o valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), observado o Valor Mínimo de Subscrição.
Investimentos em Incorporações Imobiliárias:	A aquisição pelo Fundo de participação direta em Companhias Investidas que desenvolverão a incorporação e a construção dos Projetos a serem desenvolvidos nos referidos terrenos pela BKO ou empresas do mesmo grupo econômico.

Investimentos em Permutas Imobiliárias:	A aquisição pelo Fundo de participação direta em Companhias Investidas as quais irão adquirir terrenos e realizarão posteriormente permuta dos terrenos por participação nas vendas de unidades autônomas dos Projetos, a serem desenvolvidos nos referidos terrenos pela BKO ou empresas do mesmo grupo econômico.
Lei nº 6.385:	A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei nº 6.404:	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lote Adicional:	O lote adicional de Cotas que poderá ser objeto da Oferta, a critério do Administrador, nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400, em montante que não exceda a 20,00% (vinte inteiros por cento) do montante total da Oferta, excluído o eventual Lote Suplementar, ou seja, em até 40.000 (quarenta mil) Cotas, equivalentes a até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais).
Lote Suplementar:	O lote suplementar de Cotas que poderá ser objeto da Oferta, a critério do Coordenador Líder da Oferta, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400, em montante correspondente a até 15,00% (quinze inteiros por cento) da quantidade inicialmente objeto da Oferta, ou seja, até 30.000 (trinta mil) Cotas, equivalentes a até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), devendo ser distribuída junto ao público nas mesmas condições e preço das demais Cotas objeto da Oferta.
Oferta:	A presente Oferta de distribuição das Cotas.
Oferta de Varejo:	A fração mínima de 10,00% (dez inteiros por cento) das Cotas da Oferta que será destinada prioritariamente a Investidores Qualificados Não Institucionais.

Oferta Institucional:	A quantidade das Cotas que não forem ofertadas na Oferta de Varejo, direcionada exclusivamente aos Investidores Qualificados Institucionais.
Paraíso Fiscal:	O país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20,00% (vinte inteiros por cento) ou, ainda, cuja legislação interna oponha sigilo relativo à composição societária de pessoas jurídicas ou à sua titularidade ou localidade.
Parâmetro de Referência:	A variação do IGP-M, acrescida de 8,00% (oito inteiros por cento) ao ano.
Patrimônio Inicial Mínimo:	O patrimônio inicial mínimo necessário para o início das atividades do Fundo, correspondente ao montante de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), correspondente a 50.000 (cinquenta mil) Cotas.
Patrimônio Líquido:	A soma algébrica do valor contábil da carteira do Fundo, mais os valores a receber pelo Fundo, menos as exigibilidades do Fundo.
Pedido de Reserva:	O formulário específico a ser preenchido durante o Período de Reserva pelo Investidor Qualificado que desejar participar da Oferta. Os Investidores Qualificados que estejam interessados em investir em Cotas e que decidirem participar da Oferta deverão celebrar o Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, mediante o preenchimento de formulário específico e todos os demais documentos necessários, dentro do Período de Reserva, o qual será irrevogável e irretratável, observado o Valor Mínimo de Subscrição.
Período de Alocação:	O período de 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir da data da última liquidação de Cotas. Haverão quantos Períodos de Alocação forem necessários até a liquidação da totalidade do valor total da presente Oferta, observado o Período de Distribuição.

Período de Desinvestimento:	O período que se iniciará no primeiro Dia Útil seguinte ao término do Período de Investimento e se estenderá até a data de liquidação do Fundo, observado o Prazo de Duração do Fundo, no qual o Fundo, preferencialmente, distribuirá resultados e amortizará Cotas com o produto dos investimentos liquidados, nos termos do Regulamento e deste Prospecto.
Período de Distribuição:	O período de distribuição da Primeira Emissão, que será de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da divulgação do Anúncio de Início.
Período de Investimentos:	O período de duração de até 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Início do Fundo, em que o Fundo poderá realizar investimentos nas Companhias Alvo para o desenvolvimento dos Projetos, mediante a realização de Chamadas de Capital para a integralização da totalidade das Cotas do Fundo subscritas pelos Investidores Qualificados Institucionais, conforme os procedimentos descritos no Regulamento e neste Prospecto. O Período de Investimento poderá ser prorrogado por mais 12 (doze) meses a exclusivo critério do Gestor.
Período de Reserva:	O período compreendido entre os dias 04 de agosto de 2014, inclusive, e 08 de agosto de 2014, inclusive.
Plano de Distribuição:	O plano de distribuição da Oferta previsto nas páginas 58 a 64 deste Prospecto.
Pessoas Vinculadas:	Qualquer pessoa que seja: (i) administrador e/ou controlador do Administrador e/ou do Gestor, (ii) administrador e/ou controlador das Instituições Participantes da Oferta, (iii) outras pessoas vinculadas à Oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii) anteriores.
Potencial Conflito de Interesses:	Significa qualquer aplicação de recursos do Fundo em títulos e valores mobiliários de Companhias Alvo e/ou Companhias

	Investidas nas quais participem: (i) o Administrador, o Gestor, os membros de comitês ou conselhos criados pelo Fundo e Cotistas titulares de cotas representativas de 5,00% (cinco inteiros por cento) do patrimônio do Fundo, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10,00% (dez inteiros por cento) do capital social votante ou total; (ii) quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que: a) estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão; ou b) façam parte de conselhos de administração, consultivo ou fiscal das Companhias Alvo, antes do primeiro investimento por parte do Fundo.
Prazo de Duração:	O prazo de 8 (oito) anos, podendo ser prorrogado ou antecipado por recomendação do Gestor e deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme o disposto na página 78 deste Prospecto.
Primeira Emissão:	A primeira emissão de Cotas do Fundo.
Projetos:	Os Ativos Comerciais e os Ativos Residenciais, quando denominados em conjunto.
Prospecto ou Prospecto Preliminar:	Este prospecto preliminar de distribuição pública de Cotas da Primeira Emissão do Fundo.
Prospecto Definitivo:	O prospecto definitivo de distribuição pública de Cotas da Primeira Emissão do Fundo.
Regulamento:	O Regulamento do Fundo datado de 30 de abril de 2014 e registrado no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1307860, em 30 de abril de 2014, conforme alterado em 30 de junho de 2014, por meio do <i>“Instrumento Particular de 1ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Fundo de</i>

	<p><i>Investimento Em Participações BKO I</i>, registrado no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1310586, em 02 de julho de 2014 conforme alterado em 14 de julho de 2014, por meio do “<i>Instrumento Particular de 2ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Fundo de Investimento em Participações BKO I</i>”, registrado no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1311153, em 15 de julho de 2014, o qual aprovou a nova versão do Regulamento e as novas condições da Oferta.</p>
Rentabilidade Alvo:	<p>O retorno mínimo esperado pelos Cotistas, equivalente à rentabilidade de 20,00% (vinte inteiros por cento) ao ano acrescida da variação anual do IGP-M sobre o valor total das Cotas integralizadas pelos Cotistas e alocação dos recursos, conforme chamada de capital do Administrador, já deduzidas todas as taxas, despesas e encargos do Fundo, inclusive, a Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e a Taxa de Performance, observado que não há rentabilidade mínima assegurada. Para mais informações, vide o fator de risco “Risco de <i>performance</i> e não cumprimento de orçamento preestabelecido”, na página 97 deste Prospecto Preliminar.</p> <p>NÃO HÁ RENTABILIDADE MÍNIMA ASSEGURADA AOS INVESTIDORES QUALIFICADOS. ADICIONALMENTE, O ADMINISTRADOR, O FUNDO, O GESTOR, AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E A CVM NÃO GARANTEM A RENTABILIDADE ALVO ASSOCIADA AO INVESTIMENTO NO FUNDO.</p>
Taxa de Administração:	A taxa de administração devidamente descrita na seção “Taxa de Administração” deste Prospecto, na página 119 deste Prospecto.
Taxa de Gestão:	A remuneração devida ao Gestor pelos serviços de gestão do Fundo, nos termos da seção “Taxa de Gestão” deste Prospecto, na página 119 deste Prospecto.
Taxa de Performance:	A taxa que fará jus o Gestor, a título de participação nos resultados, calculada nos termos da seção “Taxa de

	Performance”, na página 120 deste Prospecto.
Termo de Adesão ao Regulamento:	O documento pelo qual o Cotista adere ao Regulamento, atestando ter tomado ciência e concordado com todos os termos do Regulamento, incluindo a política de investimento e riscos associados ao investimento no Fundo.
Taxa DI:	As taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. – Mercados Organizados, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br).
Valor Mínimo de Subscrição:	O valor mínimo de subscrição de Cotas para cada Investidor Qualificado será equivalente ao montante de, no mínimo, R\$ 100.000,00 (cem mil reais).
VGv:	O Valor Geral de Vendas de um Projeto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. SUMÁRIO DA OFERTA

- Resumo das Características do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. SUMÁRIO DA OFERTA

Resumo das Características do Fundo

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas. Recomenda-se aos Investidores Qualificados, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa do Regulamento e deste Prospecto, inclusive seus Anexos, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” nas páginas 93 a 99 deste Prospecto.

Fundo	Fundo de Investimento em Participações BKO I.
Forma	O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não sendo permitido o resgate de Cotas, sendo regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM nº 391 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.
Objetivo	O Fundo é uma comunhão de recursos destinados à aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão das Companhias Investidas, devendo o Fundo manter 90,00% (noventa inteiros por cento) de seu patrimônio líquido investido nestes ativos.
Público Alvo	O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, assim entendidas as pessoas naturais ou jurídicas brasileiras ou estrangeiras que se enquadrem no conceito de investidor qualificado, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409, sendo inadequado para quaisquer outros tipos de investidores.
Investidores Qualificados Institucionais	Os investidores pessoas jurídicas, cujas ordens específicas ou globais de investimento excedam o valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), fundos de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na BM&FBOVESPA, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização e determinados investidores residentes no exterior que invistam no Brasil segundo as normas da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, conforme alterada, observado o Valor Mínimo de Subscrição.
Investidores Qualificados	Os Investidores Qualificados Institucionais e os Investidores Qualificados Não Institucionais, quando mencionados em conjunto.
Investidores Qualificados Não Institucionais	Quaisquer pessoas físicas, considerados investidores qualificados nos termos do artigo 5º da Instrução CVM nº 391, residentes e domiciliados no Brasil, e as pessoas jurídicas cujas ordens específicas de investimento não excedam o valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), observado o Valor Mínimo de Subscrição.

Classificação do Fundo	Segundo os critérios estabelecidos no Código da ABVCAP/ANBIMA, o Fundo é classificado como Diversificado – Tipo 3. A modificação do tipo do Fundo dependerá de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento.
Prazo de Duração	O prazo de 8 (oito) anos, podendo ser prorrogado ou antecipado por recomendação do Gestor e deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme o disposto na página 78 deste Prospecto.
Cotas	As Cotas emitidas pelo Fundo são de uma única classe, nominativas e escriturais, e conferem a seus titulares os mesmos deveres e direitos patrimoniais e econômicos. Nas deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas, a cada Cota será atribuído o direito a um voto.
Volume Total da Oferta	O volume total da Oferta será de, inicialmente, R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observada a possibilidade de Lote Adicional e Lote Suplementar.
Valor Unitário de Cotas	As Cotas da Primeira Emissão terão o preço inicial de R\$ 1.000,00 (mil reais).
Quantidade de Cotas da Oferta	Serão emitidas, inicialmente, 200.000 (duzentas mil) Cotas na Primeira Emissão, observada a possibilidade de Lote Adicional e Lote Suplementar.
Valor Mínimo de Subscrição	O valor mínimo de subscrição de Cotas para cada Investidor Qualificado será equivalente ao montante de, no mínimo, R\$ 100.000,00 (cem mil reais).
Patrimônio Inicial Mínimo	<p>Para o início das atividades do Fundo, o montante mínimo a ser subscrito, no âmbito da Oferta, será de 50.000 (cinquenta mil) Cotas, correspondente a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), na Data de Início do Fundo.</p> <p>Nesse caso, o investidor poderá, no ato de celebração do Pedido de Reserva, do Compromisso de Investimento e do Boletim de Subscrição, condicionar a sua adesão à Oferta de que seja distribuída (a) a totalidade das Cotas ofertadas, ou (b) uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, desde que não seja inferior ao Patrimônio Inicial Mínimo. Os investidores deverão indicar, adicionalmente, caso tenham optado pelo cumprimento da condição constante da letra “(b)” anterior, o desejo de adquirir (i) a totalidade das Cotas indicadas no Pedido de Reserva, no Compromisso de Investimento e no Boletim de Subscrição, ou (ii) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o término do Período de Distribuição, e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta, observado o Valor Mínimo de Subscrição. Caso os investidores não façam a indicação acima mencionada na hipótese de alínea (b) acima, presumir-se-á o interesse do investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas. Na hipótese de não colocação da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta até o término do Período de Distribuição, os Boletins de Subscrição os Pedidos de Reserva e os Compromissos de Investimento e em que tenha sido indicada a opção da letra “(a)” acima serão automaticamente cancelados pela respectiva Instituição Participante da Oferta.</p>

	<p>Na hipótese da letra “(a)”, acima, e do item (ii) da letra “(b)”, acima, os valores até então integralizados pelos investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, acrescido dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo.</p>
<p>Rentabilidade Alvo</p>	<p>O retorno mínimo esperado pelos Cotistas, equivalente à rentabilidade de 20,00% (vinte inteiros por cento) ao ano, acrescida da variação anual do IGPM, sobre o valor total das Cotas integralizadas pelos Cotistas e alocação dos recursos, conforme chamada de capital do Administrador, já deduzidas todas as taxas, despesas e encargos do Fundo, inclusive, a Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e a Taxa de Performance, observado que não há rentabilidade mínima assegurada. Para mais informações, vide o fator de risco “Risco de <i>performance</i> e não cumprimento de orçamento preestabelecido”, na página 97 deste Prospecto Preliminar.</p> <p>NÃO HÁ RENTABILIDADE MÍNIMA ASSEGURADA AOS INVESTIDORES. ADICIONALMENTE, O ADMINISTRADOR, O FUNDO, O GESTOR, AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E A CVM NÃO GARANTEM A RENTABILIDADE ALVO ASSOCIADA AO INVESTIMENTO NO FUNDO.</p>
<p>Distribuição de Rendimentos</p>	<p>A amortização de principal, bem como a distribuição de quaisquer ganhos e rendimentos do Fundo aos Cotistas será feita exclusivamente mediante amortização ou resgate de Cotas.</p> <p>O resgate das Cotas ocorrerá somente ao término do Prazo de Duração do Fundo.</p> <p>As amortizações de Cotas ocorrerão durante o Período de Desinvestimento, desde que verificada a condição prevista abaixo.</p> <p>Os recursos destinados pelo Fundo para os pagamentos das amortizações de Cotas serão considerados principal ou rendimentos na proporção entre principal e rendimentos verificada no valor da Cota no Dia Útil anterior à respectiva data de pagamento. Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, correspondente à divisão do Patrimônio Líquido do Fundo pelo número de Cotas emitidas e em circulação, ambos apurados no Dia Útil imediatamente anterior à referida data do pagamento da respectiva parcela de amortização.</p> <p>Os pagamentos de amortização das Cotas serão efetuados, como regra geral, em moeda corrente nacional, em até 6 (seis) Dias Úteis após a data da apuração.</p> <p>A primeira distribuição de rendimentos do Fundo será realizada, exclusivamente, até o mês subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento, de maneira <i>pro rata temporis</i>, contado a partir da respectiva data de integralização de Cotas pelo investidor, sendo que as demais distribuições de rendimentos do Fundo serão realizadas conforme regra prevista nos parágrafos acima. Exclusivamente durante o Período de Distribuição, as importâncias recebidas serão aplicadas em cotas de fundos</p>

	de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, sendo que após o a realização da Oferta os recursos serão aplicados conforme política de investimento do Fundo prevista no artigo 23 do Regulamento do Fundo.
Tipo de Distribuição	Distribuição Pública Primária.
Regime de Distribuição das Cotas	As Cotas serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Lei nº 6.385, da Instrução CVM nº 400, da Instrução CVM nº 391 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, nos termos do Contrato de Distribuição, com a intermediação das Instituições Participantes da Oferta, instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Forma de Distribuição	A Oferta será realizada pelas Instituições Participante da Oferta, em mercado de balcão não organizado e a liquidação da oferta ocorrerá por meio do Sistema de Distribuição de Ativos - DDA administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA.
Oferta de Varejo	A fração mínima de 10,00% (dez inteiros por cento) das Cotas da Oferta que será destinada prioritariamente a Investidores Qualificados Não Institucionais.
Oferta Institucional	A quantidade das Cotas que não forem ofertadas na Oferta de Varejo, direcionado exclusivamente aos Investidores Qualificados Institucionais.
Pedido de Reserva da Oferta	No âmbito da Oferta, qualquer Investidor Qualificado que esteja interessado em investir em Cotas deverá realizar a sua reserva para a subscrição de Cotas junto a uma única Instituição Participante da Oferta, durante o Período de Reserva, mediante a assinatura de Pedido de Reserva, observada o Valor Mínimo de Subscrição.
Período de Reserva	Período compreendido entre os dias 04 de agosto de 2014, inclusive, e 08 de agosto de 2014, inclusive.
Data de Liquidação	A liquidação financeira dos Pedidos de Reserva da Oferta se dará no 1º Dia Útil posterior à divulgação do Anúncio de Início. A liquidação financeira das Cotas efetivamente subscritas por meio do Compromisso de Investimento e do Boletim de Subscrição se dará no 3º Dia Útil posterior ao Período de Alocação no qual forem alocadas as Cotas. Para mais informações acerca da liquidação financeira, veja a seção " <i>Procedimento de Alocação e Liquidação Financeira</i> " nas páginas 65 a 66 deste Prospecto Preliminar.
Procedimentos para subscrição e integralização das Cotas	Não haverá preferência para subscrição das Cotas nem será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos investidores interessados em adquirir Cotas no âmbito da Oferta. Caso a quantidade de Cotas a cuja aquisição o investidor fizer jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Cotas fracionárias.

	<p>As Cotas serão registradas para negociação em mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA.</p> <p>A integralização das Cotas pelos Cotistas deverá ser realizada através do sistema eletrônico da BM&FBOVESPA, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição e Compromisso de Investimento, observados os procedimentos internos da BM&FBOVESPA. O Fundo será registrado para negociação em mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA e para integralização primária no Sistema de Distribuição de Ativos – DDA, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA. As Cotas não integralizadas à vista serão, a critério do Administrador, canceladas ou ofertadas a terceiros, não havendo garantia de liquidação pela Instituição Participante da Oferta junto a qual tal reserva tenha sido realizada. No ato da integralização das Cotas, o subscritor deverá receber comprovante de pagamento referente à respectiva integralização, que será autenticado pelo Administrador, conforme o caso. Durante o Período de Distribuição, as Cotas serão integralizadas em cada respectiva Data de Liquidação pelo seu valor nominal unitário, qual seja, R\$ 1.000,00 (mil reais), o qual não será atualizado ou corrigido, com exceção do disposto no parágrafo 2º do artigo 44 do Regulamento do Fundo.</p> <p>As Cotas subscritas pelos investidores somente poderão ser negociadas no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA após a realização da totalidade das Chamadas de Capital, de forma que tal negociação só ocorrerá durante o Período de Desinvestimento, ressalvada a hipótese de negociação durante o Período de Investimento, a qual será realizada exclusivamente por intermédio do Escriturador do Fundo.</p> <p>A ocorrência de qualquer descumprimento, total ou parcial, da obrigação do Cotista de aportar recursos no Fundo até a data de integralização informada pelo Administrador, não sanada no prazo de 10 (dez) dias corridos, resultará nas seguintes consequências ao Cotista inadimplente:</p> <ul style="list-style-type: none">(i) perda de seus direitos de (a) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas; (b) alienação ou transferência das suas Cotas; e (c) recebimento de todos os valores que lhe caberiam por ocasião da liquidação do Fundo, que passarão aos demais Cotistas adimplentes, na proporção de suas Cotas, até o montante do inadimplemento;(ii) direito do Fundo de alienar as Cotas detidas pelo Cotista inadimplente a qualquer terceiro nos termos do Compromisso de Investimento e da procuração outorgada pelo Cotista ao Administrador, a fim de obter recursos para pagamento dos valores devidos ao Fundo, observado o direito de preferência dos demais Cotistas previsto no Regulamento. <p>Com relação aos Investidores Qualificados Institucionais, a integralização do Capital Comprometido do Cotista, definido no respectivo Compromisso de Investimento, (a) ocorrerá parcialmente durante o Período de Distribuição da Oferta, conforme previsto abaixo e (b) o restante será integralizado durante o Período de Investimento do Fundo, mediante chamadas de capital efetuadas pelo Administrador, nos termos do Regulamento e dos respectivos</p>
--	---

	<p>Compromissos de Investimento. As integralizações das Cotas ocorrerão em, no máximo, 10 (dez) Dias Úteis a partir da respectiva chamada (i) conforme necessidade de aportes de capital nas Companhias Investidas para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários; ou (ii) na medida em que sejam identificadas pelo Administrador necessidades de recursos para pagamento de despesas e encargos do Fundo para o mês subsequente ao dia da Chamada de Capital.</p> <p>As integralizações de Cotas da primeira emissão, decorrentes das Chamadas de Capital efetuadas pelo Administrador, serão feitas pelo valor nominal inicial da Cota de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, sendo que o valor a ser integralizado pelo Investidor Qualificado Institucional observará o disposto no parágrafo 2º do artigo 44 do Regulamento do Fundo e demais disposições previstas no Regulamento, nos Boletins de Subscrição e nos Compromissos de Investimento celebrados pelos Investidores Qualificados.</p> <p>Em cada respectiva data de liquidação financeira, a qual ocorrerá ao final de cada Período de Alocação ou ao final do Período de Reserva, conforme o caso, os Investidores Qualificados Institucionais deverão integralizar uma única vez o montante equivalente a 30,00% (trinta inteiros por cento) do Capital Comprometido. Parte do valor da primeira integralização de cada Cotista será utilizado para ressarcimento ao Administrador e Gestor das despesas inerentes à constituição do Fundo e distribuição das Cotas, independentemente do prazo de seu efetivo pagamento, a fim de assegurar o início de suas atividades. As demais integralizações de Cotas que cada Investidor Qualificado Institucional deverá realizar ocorrerão a cada 3 (três) meses contados a partir da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, mediante Chamadas de Capital pelo Administrador, sendo que o valor a ser integralizado pelo Investidor Qualificado Institucional, em cada Chamada de Capital, observará o disposto no parágrafo 2º do artigo 44 do Regulamento do Fundo e as demais disposições previstas no Regulamento, nos Boletins de Subscrição e nos Compromissos de Investimento celebrados pelos Investidores Qualificados.</p> <p>Com relação aos Investidores Qualificados Não Institucionais, a integralização da totalidade do Capital Comprometido do Cotista, definido no Boletim de Subscrição, ocorrerá na respectiva Data de Liquidação. Parte do valor da primeira integralização de cada Investidor Qualificado Não Institucional será utilizado para ressarcimento ao Administrador e Gestor das despesas inerentes à constituição do Fundo e distribuição das Cotas, independentemente do prazo de seu efetivo pagamento, a fim de assegurar o início de suas atividades.</p> <p>Qualquer débito em atraso do Cotista inadimplente perante o Fundo será atualizado, a partir da data indicada na Chamada de Capital para integralização, pela variação do IGP-M, acrescido de juros de mora de 12,00% (doze inteiros por cento) ao ano, além de multa equivalente a 2,00% (dois inteiros por cento) do valor do débito corrigido, sem prejuízo da obrigação do Cotista inadimplente em ressarcir o Fundo pelos prejuízos</p>
--	--

	<p>causados, inclusive, mas não se limitando, a qualquer ressarcimento devido pelo Fundo as Companhias Alvo em razão do inadimplemento acarretado por referido Cotista.</p>
Negociação das Cotas	<p>As Cotas serão registradas para negociação em mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA.</p> <p>Os adquirentes das Cotas que ainda não sejam Cotistas deverão igualmente comprovar a condição de Investidor Qualificado, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409, bem como deverão aderir ao Termo de Adesão do Regulamento por meio da assinatura e entrega ao Administrador dos documentos por este exigidos, necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos Cotistas.</p> <p>As Cotas subscritas pelos investidores somente poderão ser negociadas no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA após a realização da totalidade das Chamadas de Capital, de forma que tal negociação só ocorrerá durante o Período de Desinvestimento, ressalvada a hipótese de negociação durante o Período de Investimento, a qual será realizada exclusivamente por intermédio do Escriturador do Fundo.</p>
Taxa de Administração	<p>Pela prestação de serviços de administração do Fundo, o Administrador fará jus à Taxa de Administração correspondente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano sobre o valor total do capital efetivamente integralizado pelos Cotistas, paga mensalmente ao Administrador, observado o valor mínimo de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) ao mês atualizado anualmente pela variação do IGP-M e acrescida das despesas de escrituração das Cotas do Fundo.</p> <p>A Taxa de Administração indicada acima, será apropriada diariamente, à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos), como despesa do Fundo e será paga mensalmente pelo Fundo diretamente ao Administrador, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao vencido.</p> <p>O Administrador poderá optar que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo a eventuais prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.</p> <p>Na hipótese de renúncia, destituição ou descredenciamento do Administrador e/ou do Gestor, as respectivas remunerações serão pagas <i>pro rata temporis</i> até a data de seu efetivo desligamento.</p> <p>Na hipótese de o Administrador ou de qualquer outro prestador de serviços do Fundo, que tenha direito de receber parcela da Taxa de Administração, vir a ser descredenciado pela CVM ou destituído em Assembleia Geral de Cotistas regularmente convocada e instalada, será feita a apuração da Taxa de Administração <i>pro rata temporis</i>, observado o período de efetivo exercício das respectivas funções do Administrador ou do prestador de serviços.</p>
Taxa de Gestão	<p>Pela prestação dos serviços de gestão, o Gestor fará jus a uma remuneração equivalente a 2,00% (dois inteiros por cento) ao ano, calculada e paga mensalmente, com base no capital efetivamente integralizado pelos Cotistas, conforme último dia útil imediatamente anterior ao mês de pagamento.</p>

Remuneração do Custodiante	Pelos serviços de liquidação, custódia e tesouraria, o Fundo pagará ao Custodiante a seguinte remuneração: 0,015% (quinze milésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.
Taxa de Performance	Sem prejuízo da remuneração do Gestor, prevista no artigo 18 do Regulamento, o Gestor fará jus ao recebimento da Taxa de Performance, equivalente a 20,00% (vinte inteiros por cento) da rentabilidade líquida de retorno aos Cotistas, que exceder o Parâmetro de Referência. A Taxa de Performance será calculada e provisionada diariamente. O pagamento da Taxa de Performance será efetuado diretamente pelo Fundo e exclusivamente em moeda corrente nacional. O valor devido como Taxa de Performance será pago semestralmente, por períodos vencidos.
Taxa de Ingresso e Saída do Fundo	Não será cobrada dos Cotistas taxa de ingresso e de saída no Fundo.
Coordenador Líder e Estruturador	BANCO BTG PACTUAL S.A.
Coordenadores	O Banco Ourinvest S.A., a Octo Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A e o Banco Fator S/A.
Instituições Participantes da Oferta	Em conjunto o Coordenador Líder e os Coordenadores.
Administrador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Gestor	BREI – Brazilian Real Estate Investments Ltda.
Custodiante	Banco BTG Pactual S.A.
Escriturador	Itaú Corretora de Valores S.A., instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04.310-030, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64 instituição financeira contratada pelo Fundo para prover a escrituração das Cotas, em nome de seus respectivos titulares.
Assessor Legal	Negrão, Ferrari & Bumlai Chodraui Advogados.
Meio de Comunicação das informações relativas a presente Oferta e ao Fundo	Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão publicados no jornal: Valor Econômico. Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão devidamente divulgados nos <i>websites</i> do Administrador e das Instituições Participantes da Oferta:

	<p>Administrador: www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosEstruturados (em tal página clicar em “2014” no menu à esquerda e a seguir em “Prospecto Preliminar” ou outro documento da Oferta a ser visualizado logo abaixo de “Distribuição Pública Primária de Cotas da 1ª Emissão do Fundo de Investimento em Participações BKO I”).</p> <p>Coordenador Líder: Internet:www.btgpactual.com/home/InvestmentBank.aspx/InvestmentBanking /MercadoCapitais (em tal página clicar em “2014” no menu à esquerda e a seguir em “Prospecto Preliminar” logo abaixo de “Distribuição Pública Primária de Cotas da 1ª Emissão do Fundo de Investimento em Participações BKO I”).</p> <p>Coordenadores: <i>Banco Ourinvest S.A.</i> Internet: http://www.ourinvest.com.br/pt/fip <i>Octo Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A</i> Internet: http://www.rico.com.vc/mercado/investimentos/ipo/ (em tal página clicar em “Leia o Prospecto Preliminar” logo abaixo de “1ª Emissão de Cotas do Fundo de Investimento em Participações BKO I”) <i>Banco Fator S/A</i> Internet:http://www.bancofator.com.br/tools/popup.html?oferta=/banco/mercado_de_capitais/renda_variavel/oferta_publica/448/448.html</p>
<p>Informações Complementares</p>	<p>Quaisquer informações complementares sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Administrador, ao Gestor, às Instituições Participantes da Oferta, à BM&FBOVESPA ou à CVM.</p>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

- Política e Estratégia de Investimento
- Política de Governança e Gestão das Companhias Investidas
- Período de Investimento e Período de Desinvestimento
- Critérios de Elegibilidade dos Ativos Imobiliários
- Situações de Conflito de Interesse
- Política de Distribuição de Resultados

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

Política e Estratégia de Investimento

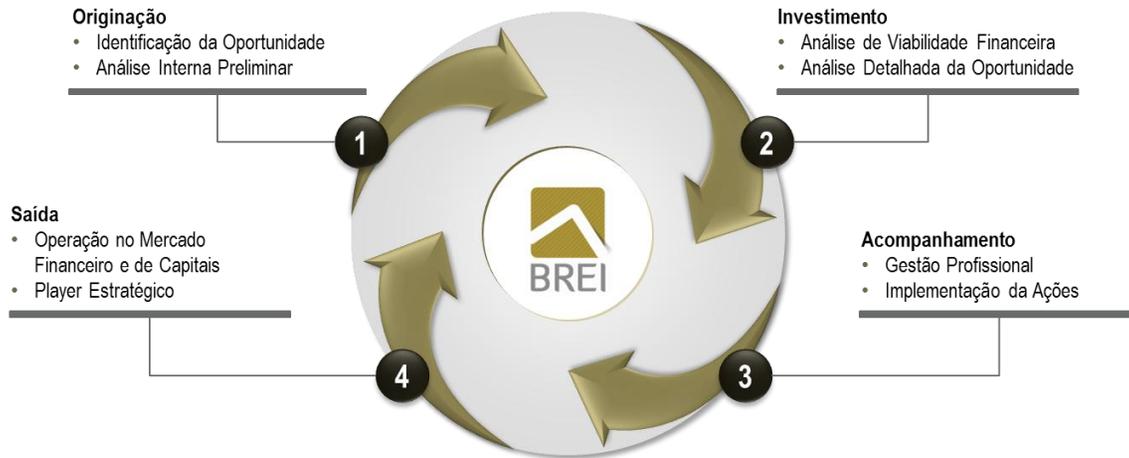
O Fundo é uma comunhão de recursos destinados à aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão das Companhias Investidas, devendo o Fundo manter 90,00% (noventa inteiros por cento) de seu patrimônio líquido investido nestes ativos.

As Companhias Investidas que sejam companhias fechadas aqui referidas deverão seguir as seguintes práticas de governança:

- (i) proibição de emissão de partes beneficiárias e inexistência desses títulos em circulação;
- (ii) estabelecimento de mandato unificado de 1 (um) ano para todo o conselho de administração;
- (iii) disponibilização de contratos com partes relacionadas, acordos de acionistas e programas de opções de aquisição de ações ou de outros títulos ou valores mobiliários de emissão da companhia;
- (iv) adesão à câmara de arbitragem para resolução de conflitos societários;
- (v) no caso de abertura de seu capital, obrigar-se, perante o Fundo, a aderir a segmento especial de bolsa de valores ou de entidade mantenedora de mercado de balcão organizado que assegure, no mínimo, níveis diferenciados de práticas de governança corporativa, previstos nos incisos anteriores; e
- (vi) auditoria anual de suas demonstrações contábeis por auditores independentes registrados na CVM.

Processo de Investimento

- Fundo investe nas Companhias Investidas, buscando ter o controle financeiro. O Fundo aprova condições de venda/valores de arrendamento para cada projeto; critério de escolha para compradores de unidades residenciais; e estratégia de marketing e orçamento para cada projeto.
- O Fundo tem equipe de Monitoramento do Projeto com o suporte e estrutura necessária para gerenciar no dia a dia, e monitorar o desempenho operacional e financeiro.



Fases do Processo de Investimento

<p>Identificação da Oportunidade</p> <ul style="list-style-type: none"> • Identificação de Projetos Potenciais <ul style="list-style-type: none"> – Rede ampla – Relação sólida com BKO • Análise Interna Preliminar • Aprovação da Análise Interna Preliminar 	<p>Análise de Viabilidade</p> <ul style="list-style-type: none"> • Análise de Fluxo de Caixa • Exposição de capital do fundo • Sensibilidade de estrutura da dívida • Análise da Taxa interna de retorno TIR • Análise de sensibilidade • Termos de Governança <ul style="list-style-type: none"> – Estruturação da Parceria – Definição de estrutura jurídica • Proteção de desvantagens • Memo Inicial do Negócio • Negociações • Comitê de Investimento da BREI • Proposta Não Vinculativa / MOU 	<p>Gestão Profissional</p> <ul style="list-style-type: none"> • Histórico comprovado da gestão de projetos de desenvolvimento imobiliário no Brasil • Estrutura estabelecida para exercer o controle financeiro • Acesso a prestadores de serviço brasileiros para projetos de desenvolvimento imobiliário para complementar a experiência interna • Alinhamento da remuneração total da Equipe de Monitoramento do Projeto com o desempenho dos investimentos do Fundo 	<p>Operação no Mercado Financeiro e de Capitais</p> <ul style="list-style-type: none"> • Refinanciamento de recebíveis com os bancos locais; • Securitização de recebíveis de hipoteca do desenvolvedor / vendedor • Securitização do aluguel de recebíveis; • IPO do portfólio de propriedades comerciais que fornecem renda (após a conclusão) por meio de fundos de investimento imobiliário direcionados a investidores do varejo.
<p>Análise Interna Preliminar</p> <ul style="list-style-type: none"> • Devida diligência comercial do incorporador <ul style="list-style-type: none"> – Análise de demonstração financeira auditada e não auditada – Relatórios de manutenção de recebíveis (incluindo inadimplência e termo) – Títulos de propriedade – Aquisição de terreno/contrato de permuta do terreno – Relatórios de consultoria de custo existente – Apólices de seguro – Estrutura de Capital – Contratos de empréstimo – Posição fiscal • Análise de Pesquisa de Mercado <ul style="list-style-type: none"> – Visão geral do local/região do novo projeto – Pesquisa com respeito a concorrência dentro da área local do projeto e identificação dos principais competidores do projeto – Recomendação de preço e condições de preço – Estimativas 	<p>Análise Detalhada</p> <ul style="list-style-type: none"> • Devida diligência <ul style="list-style-type: none"> – Relatório de avaliação de terreno – Relatório de consultoria de custo – Relatório ambiental – Relatório de diligência legal – Levantamento topográfico • Gestão e coordenação de assessores jurídicos internos e externos, assessoria sobre os contratos a serem celebrados pelo FIP e o sócio incorporador: Acordo de acionistas; etc • Memo Final do Negócio • Comitê de Investimento da BREI • Proposta Vinculativa • Assinatura 	<p>Implementação das Ações</p> <ul style="list-style-type: none"> • Implementação de Tese de Investimento • Gestão Financeira por meio: <ul style="list-style-type: none"> – Segregação do caixa para garantir o controle sobre todas as receitas do projeto e contribuições de capital – Assistência para fornecer a reconciliação mensal dos relatórios de venda produzidos pelo incorporador e dos recursos disponíveis na conta segregada – Consultoria de Custo Independente realizada por terceiros especializados em garantir que o projeto cumpra com o prazo do financiamento/construção – Auditorias trimestrais de cada Companhia Investida por empresas de contabilidade internacional 	<p>Player Estratégico</p> <ul style="list-style-type: none"> • Venda direta de ativos individuais ou carteira de ativos para investidores individuais, institucionais e de participação de capital privada.

Política de Governança e Gestão das Companhias Investidas

O Fundo deverá participar da administração das Companhias Investidas (i) pela detenção de ações que integrem o bloco de controle; (ii) pela celebração de acordo de acionistas; (iii) pela eleição de membro(s) do conselho de administração, com representatividade suficiente para influir na administração das Companhias Investidas, assegurando ao Fundo participação, ainda que por meio de direito de veto, em definições estratégicas e na gestão das Companhias Investidas ou (iv) pela adoção de procedimentos ou assinatura de outros documentos que assegurem ao Fundo efetiva influência na definição de política estratégica e de gestão das Companhias Investidas.

Período de Investimento e Período de Desinvestimento

O Período de Investimento corresponderá ao período de até 24 (vinte e quatro) meses, contados da Data de Início do Fundo, no qual o Fundo investirá seus recursos, observada a política de investimento, composição e diversificação de carteira a ele aplicável, mediante a realização de Chamadas de Capital para a integralização da totalidade das Cotas do Fundo subscritas pelos Investidores Qualificados Institucionais, conforme os procedimentos descritos no Regulamento. O Período de Investimento poderá ser prorrogado por mais 12 (doze) meses a exclusivo critério do Gestor. Com relação aos Investidores Qualificados Não Institucionais, a integralização da totalidade do Capital Comprometido do Cotista, definido no Boletim de Subscrição, ocorrerá na respectiva Data de Liquidação.

O efetivo investimento de recursos do Fundo nos Projetos será realizado conforme o cronograma de investimentos específico de cada Projeto.

Após o encerramento do Período de Investimento, os Cotistas adimplentes que ainda tiverem Compromissos de Investimento a serem liquidados ficarão livres de tais obrigações, exceto com relação aos recursos que ainda forem necessários para:

(i) cobrir despesas e responsabilidades do Fundo; ou

(ii) completar os investimentos do Fundo relativos aos Projetos já adquiridos pelas Companhias Investidas ou cuja aquisição esteja em andamento na data de encerramento do Período de Investimento.

Quaisquer recursos oriundos dos Projetos que sejam rendimentos, dividendos ou retorno de capital não poderão ser utilizados para a aquisição de outros Projetos, exceto na hipótese de serem utilizados para completar investimento necessário para aquisição de um Projeto já adquirido pelas Companhias Investidas durante o Período de Investimento.

Caso algum dos Projetos possua estoque de unidades para serem vendidas no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias antes do término do Prazo de Duração do Fundo deverão ser empregadas medidas para acelerar a venda de tal estoque.

O Período de Desinvestimento corresponderá ao período que se iniciará no primeiro Dia Útil seguinte ao término do Período de Investimento e se estenderá até a data de liquidação do Fundo, observado o Prazo de Duração do Fundo, no qual o Fundo distribuirá resultados e amortizará Cotas, preferencialmente, com o produto dos investimentos liquidados, nos termos do Regulamento.

Sem prejuízo do disposto abaixo, o Período de Desinvestimento poderá ser antecipado ou prorrogado, por recomendação do Gestor e mediante aprovação em Assembleia Geral.

Em caso de prorrogação do Período de Investimento e/ou do Período de Desinvestimento, o Prazo de Duração do Fundo será automaticamente prorrogado por igual período, sendo certo que o Prazo de Duração do Fundo não poderá ultrapassar o prazo máximo de 9 (nove) anos a contar da Data de Início do Fundo.

Para a realização da distribuição de resultados e amortização de Cotas, durante o Período de Desinvestimento, o Gestor deverá considerar a retenção das quantias necessárias para a formação de reservas adequadas para que o Fundo possa fazer face as suas despesas e responsabilidades, conforme previsto no Regulamento.

O Fundo não poderá realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial dos ativos que integram a carteira do Fundo.

Para o efeito do disposto acima, as operações com derivativos podem ser realizadas em mercados administrados por bolsas de mercadorias e de futuros, na modalidade “com garantia”.

Critérios de Elegibilidade dos Ativos Imobiliários

O Fundo investirá em Projetos desenvolvidos pela BKO ou empresas do mesmo grupo econômico, desde que aprovados pelo Gestor, durante o Período de Investimento e observados prioritariamente, a exclusivo critério do Gestor, os seguintes critérios de elegibilidade:

(i) o investimento total pelo Fundo em um único Projeto não poderá exceder o equivalente a 25,00% (vinte e cinco inteiros por cento) do Capital Comprometido do Fundo;

(ii) o Fundo investirá em Projetos localizados no Brasil ou no exterior, sendo que o investimento será preferencialmente em terrenos urbanos e com unidades para venda na planta, localizados em cidades com mais de 300.000 (trezentos mil) habitantes;

(iii) Projetos com a previsão de aprovação final (observado o registro de incorporação, nos termos da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada) em no máximo 2 (dois) anos a contar do investimento inicial do Fundo no respectivo Projeto;

(iv) o Fundo deverá investir nos Projetos que sejam incorporados pela BKO ou empresas do mesmo grupo econômico;

(v) Projetos com VGV entre R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) e R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) e destinação a potenciais compradores das classes A, B e C segundo os critérios do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE);

(vi) resultados satisfatórios de diligência legal e do negócio, a critério do Gestor do Fundo, mediante prestadores de serviços independentes contratados pelo Gestor e observado o disposto nos itens abaixo:

(a) revisão jurídica da documentação do terreno, da Companhia Investida e do Projeto (matrícula, certidões e antecessores);

(b) revisão jurídica da viabilidade do Projeto observadas as leis de zoneamento e destinação aplicáveis à localização do terreno;

(c) Laudo de avaliação do terreno observado o valor de aquisição/aporte do terreno no Projeto;

(d) laudo ambiental do terreno onde será desenvolvido o Projeto;

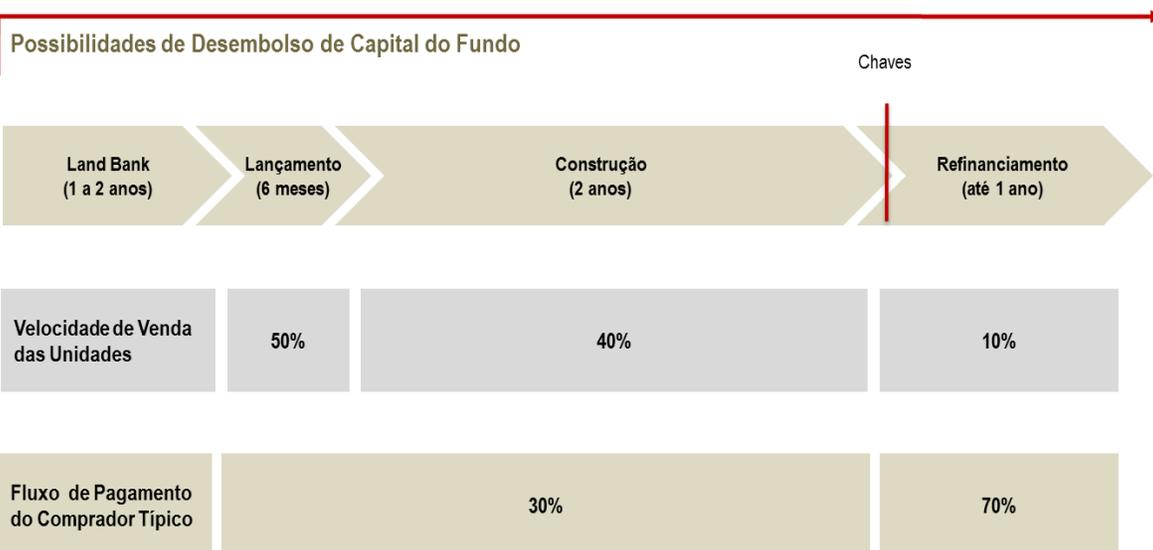
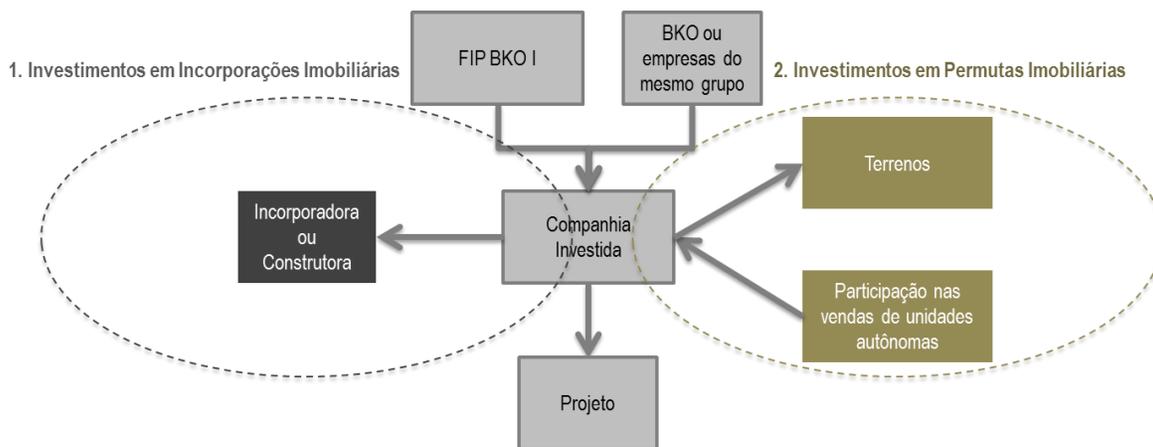
(e) laudo de validação do orçamento e cronograma de construção do Projeto; e

(f) pesquisa de mercado validando demanda, oferta, preço e condições de venda do Projeto observado a localização do Projeto e a oferta concorrente na respectiva região;

(vii) Projetos com rentabilidade alvo, prioritária, líquida para o Fundo superior ao:

(a) IGP-M acrescido de 14,00% (quatorze inteiros por cento) ao ano, para Investimentos em Permutas Imobiliárias; e

(b) IGP-M acrescido de 20,00% (vinte inteiros por cento) ao ano, para Investimentos em Incorporações Imobiliárias.



Para fins do disposto no inciso II do artigo 13 do Código ABVCAP/ANBIMA, os Cotistas (diretamente), o Administrador e o Gestor (por meio de outros veículos administrados pelo Administrador e o Gestor), poderão investir nas Companhias Alvo desde que observadas às restrições legais e as disposições previstas no artigo 39 do Regulamento.

O Fundo poderá conceder garantias aos financiamentos que sejam tomados pelas Companhias Investidas que sejam titulares dos direitos oriundos dos Projetos para a construção de imóveis por meio de aprovação da maioria qualificada dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

O Gestor poderá alocar o excedente de caixa em (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, e operações compromissadas lastreadas nestes títulos, ou (ii) em cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa ou referenciado ou os que vierem a substituí-los na regulamentação da CVM.

Os recursos que tenham sido comprometidos à aquisição dos Projetos, conforme previsto nos parágrafos acima, deverão permanecer aplicados em (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, e operações compromissadas lastreadas nestes títulos, ou (ii) em cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa ou referenciado ou os que vierem a substituí-los na regulamentação da CVM, até o momento da realização do investimento no Projeto em questão.

A despeito da permissão acima, as aplicações dos excedentes de caixa não poderão descaracterizar a política de investimento e a natureza do Fundo.

Caso o Administrador e/ou o Gestor identifiquem Potencial Conflito de Interesses, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para aprovação prévia do aporte de recursos do Fundo em tal Companhia Alvo, observado o disposto no artigo 39 do Regulamento.

As decisões de investimento e desinvestimento dos recursos do Fundo serão aprovadas pelo Gestor, os quais serão responsáveis pelas atividades de análise e seleção dos ativos objeto de investimento pelo Fundo, e aplicadas pelo Gestor, independentemente de qualquer autorização específica e prévia dos Cotistas, observado o quanto disposto no Regulamento.

Situações de Conflito de Interesses

Salvo aprovação da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, é vedada a aplicação de recursos do fundo em títulos e valores mobiliários de companhias nas quais participem:

(i) o Administrador, o Gestor, os membros de comitês ou conselhos criados pelo Fundo e Cotistas titulares de cotas representativas de 5,00% (cinco inteiros por cento) do patrimônio do Fundo, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10,00% (dez inteiros por cento) do capital social votante ou total;

(ii) quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que:

a) estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão; ou

b) façam parte de conselhos de administração, consultivo ou fiscal das Companhias Alvo, antes do primeiro investimento por parte do Fundo.

Salvo aprovação da maioria dos Cotistas, é igualmente vedada a realização de operações, pelo Fundo, em que este figure como contraparte das pessoas mencionadas no item “(i)” acima desta seção “Situações de Conflito de Interesses” bem como de outros fundos de investimento ou carteira de valores mobiliários administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou pelo Gestor.

Não obstante o disposto acima, fica desde já admitido o coinvestimento em Companhias Investidas por Cotistas, pelo Administrador ou pelo Gestor, bem como por partes a eles relacionadas, inclusive outros veículos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou pelo Gestor, bem como por partes a eles relacionadas, hipótese em que a oportunidade de investimento nas Companhias Investidas deverá ser oferecida ao Fundo e aos referidos coinvestidores em condições equitativas e de mercado, sem prejuízo da possibilidade de o Gestor alocar proporção maior ao Fundo.

Política de Distribuição de Resultados

O Fundo adotará como política, sempre que possível, distribuir diretamente aos Cotistas, proporcionalmente às respectivas Cotas integralizadas no Fundo, deduzidas as despesas, encargos e respectivas provisões, os valores que este vier a receber oriundos de pagamentos de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio dos ativos que integrem a carteira do Fundo enquanto vigorar a Instrução Normativa nº 1.022/10 da Secretaria da Receita Federal e a Instrução CVM nº 409 ou normas substitutivas que produzam os mesmos efeitos para os fins deste parágrafo.

O Fundo tem como Rentabilidade Alvo equivalente a rentabilidade de 20,00% (vinte inteiros por cento) ao ano, acrescida da variação do IGP-M anual, sobre o valor total das Cotas integralizadas pelos Cotistas e alocação dos recursos, conforme chamada de capital do Administrador, já deduzidas todas as taxas, despesas e encargos do Fundo, inclusive, a Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e a Taxa de Performance. Para mais informações, vide o fator de risco “Risco de performance e não cumprimento de orçamento preestabelecido”, na página 97 deste Prospecto Preliminar.

NÃO HÁ RENTABILIDADE MÍNIMA ASSEGURADA AOS INVESTIDORES. ADICIONALMENTE, O ADMINISTRADOR, O FUNDO, O GESTOR, AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E A CVM NÃO GARANTEM A RENTABILIDADE ALVO ASSOCIADA AO INVESTIMENTO NO FUNDO.

4. VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO NO BRASIL

- Histórico
- Evolução do Crédito Imobiliário
- Condições Demográficas Brasileiras ao Mercado Imobiliário
- Condições Econômicas Brasileiras ao Mercado Imobiliário
- Oportunidades Residenciais no Brasil

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO NO BRASIL

Histórico

Nos últimos anos, o Brasil tem apresentado uma estabilidade econômica propiciada pelo controle da inflação, em linha com o regime de metas, crescimento moderado, e com uma consistente busca pela diminuição na taxa de juros. Tais medidas visam fomentar o aumento nos investimentos públicos e privados e um crescimento sustentável no médio e longo prazo.

Os principais fatores político-econômicos que colaboram para o cenário de crescimento atual no mercado brasileiro são, entre outros, o aumento real e gradativo do salário mínimo, maior acesso ao crédito, estabilidade monetária e cambial, e o crescimento da confiança do consumidor brasileiro.

Nesse contexto macroeconômico brasileiro, grande parte dos especialistas do mercado observa que para manter esse crescimento estável da economia é preciso também, melhorar e aumentar a infraestrutura do país, de forma que seja possível acompanhar o significativo progresso de todos os setores e indústrias nacionais. Nesse sentido, é fundamental o desenvolvimento do mercado imobiliário no Brasil colaborando para o aumento da infraestrutura do país, principalmente para os próximos anos em que serão realizados eventos importantes como a Copa do Mundo, em 2014, e os Jogos Olímpicos, em 2016.

O crescimento potencial do mercado imobiliário brasileiro está ligado com os fatores demográficos, econômicos e financeiros. Dessa forma, observa-se um maior impulso no mercado imobiliário nas regiões Sul e Sudeste. Isso porque essas zonas apresentam maior densidade populacional e população absoluta, além de um maior desenvolvimento econômico (representam mais de 40% do PIB nacional) ante as demais regiões. Soma-se a isto uma maior renda per capita.

Esses fatores, aliados com investimentos externos e demais fatores econômicos, colaboram para uma expansão sustentável do mercado imobiliário como um todo, principalmente nos segmentos residencial, comercial e varejo.

Atualmente, como medidas de incentivo ao mercado imobiliário, há crescentes esforços por parte das instituições financeiras e do governo visando aumentar a oferta de crédito imobiliário, principalmente para a classe de baixa renda no caso de imóveis residenciais. Cabe destacar o desenvolvimento do programa “Minha Casa, Minha Vida”, que tem como meta a construção de casas populares para famílias de baixa renda e com isso reduzir o déficit habitacional brasileiro, além de alongar os prazos de financiamento, e desenvolver o setor da construção civil.

Evolução do Crédito Imobiliário

Anos 80 e início dos anos 90

- Regulamentação excessiva para concessão do crédito. Operações de crédito descolado do *funding* e mudanças constantes na regulamentação de contratos já firmados (insegurança no crédito, descasamento de taxas e prazos);
- Pouco valor da garantia. Falta de regulamentação para retomada do bem;
- Altas taxas de juros, inflação elevada e fora de controle, incapacidade de projeção de um cenário econômico a médio e longo prazo.

Final dos anos 90 até 2005

- Inflação estabilizada (4 a 6% a.a.);
- Estabilização econômica consolidada;
- Cenário econômico para financiamentos: taxas de juros em queda, com mudança do foco de operações de tesouraria para operações de varejo;
- Arcabouço das regulamentações aumenta segurança dos contratos de crédito imobiliário: alienação fiduciária, lei do incontroverso, patrimônio de afetação, SFI, etc.

Anos 2006 a 2009

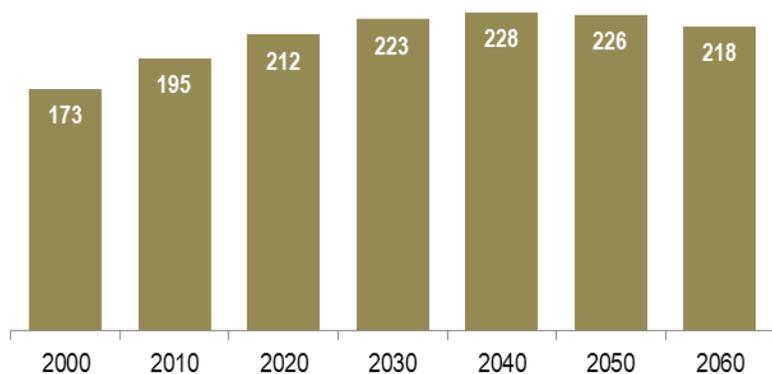
- Mercado dos financiamentos de varejo (os parcelados) são amplamente atendidos, concorrência acirrada, levando a uma redução do *spread* e aumento do risco;
- Bancos não investiram nas estruturas para processar o crédito imobiliário;
- Crise externa no setor imobiliário: Bancos médios reduzem operações de Financiamento imobiliário, grandes Bancos continuam.

A partir de 2009

- Incentivo do Governo: Pacote minha casa minha vida de R\$ 34 bilhões. Foco no baixa renda;
- Sistema Financeiro: Revisão de seus processos para originar e processar quantidade bem maior de Crédito Imobiliário;
- Estima-se que o crédito imobiliário, que hoje equivale a 8,5% do PIB, atingirá 16% até 2020, atingindo volume de R\$ 1,5 trilhão.

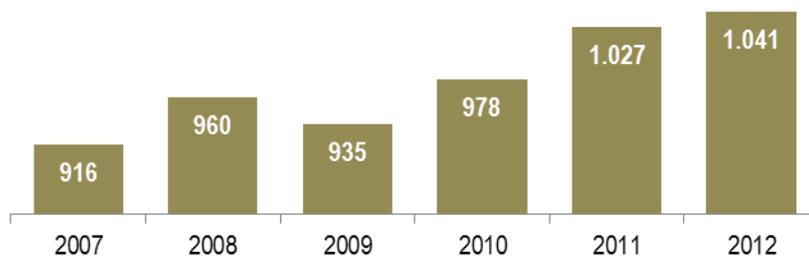
Condições Demográficas Brasileiras ao Mercado Imobiliário

População Brasileira – Projeção (MM habitantes)



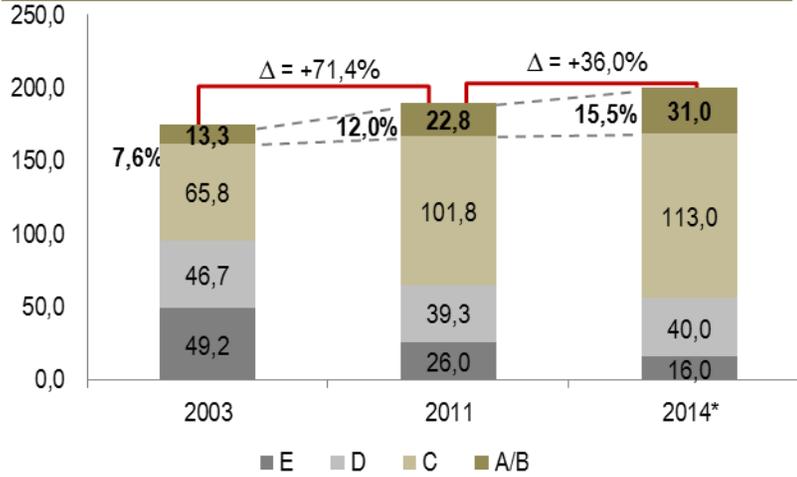
(Fonte: http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/projecao_da_populacao/2013/default_tab.shtm - Projeção da população por sexo e idades)

Casamentos Registrados



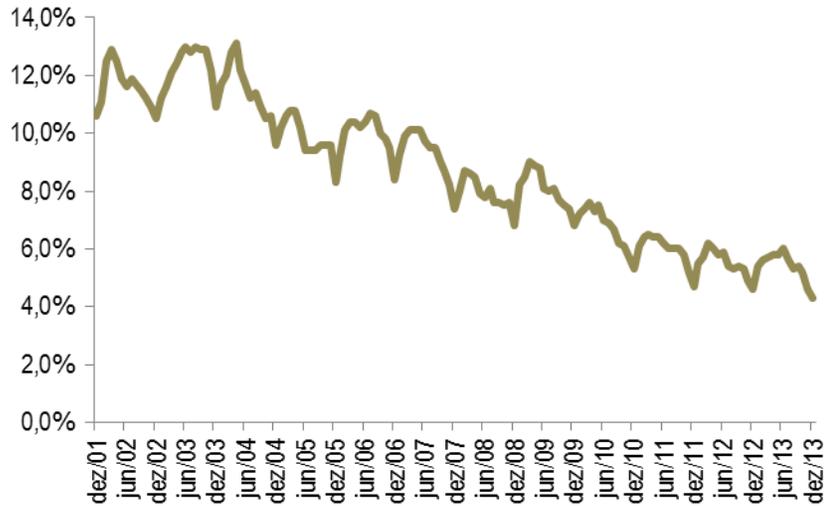
(Fonte: http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/registrocivil/2012/default_xls.shtm - Tabela Casamentos;
http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/registrocivil/2011/default_xls.shtm - Tabela Casamentos;
http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/registrocivil/2010/default_xls.shtm - Tabela Casamentos;
http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/registrocivil/2009/default_xls.shtm - Tabela Casamentos;
http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/registrocivil/2008/default_xls.shtm - Tabela Casamentos;
http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/registrocivil/2007/default_xls.shtm - Tabela Casamentos;)

Classes Sociais (MM habitantes)



(Fonte: <http://www.fazenda.gov.br/divulgacao/apresentacoes/2012/economia-brasilera-em-perspectiva-portugues/view?searchterm=economia%20brasileira%20em%20perspectiva>)

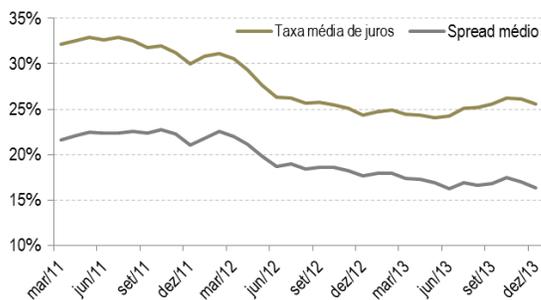
Taxa de Desemprego



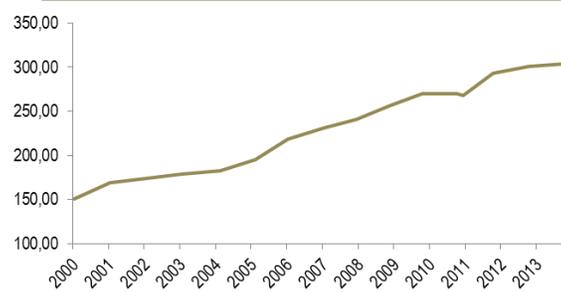
(Fonte: <https://www3.bcb.gov.br/sqspub/localizarseries/localizarSeries.do?method=prepararTelaLocalizarSeries> – Pesquisa por código 10777)

Condições Econômicas Brasileiras ao Mercado Imobiliário

Taxa de Juros e Spread Bancário - Pessoa Física



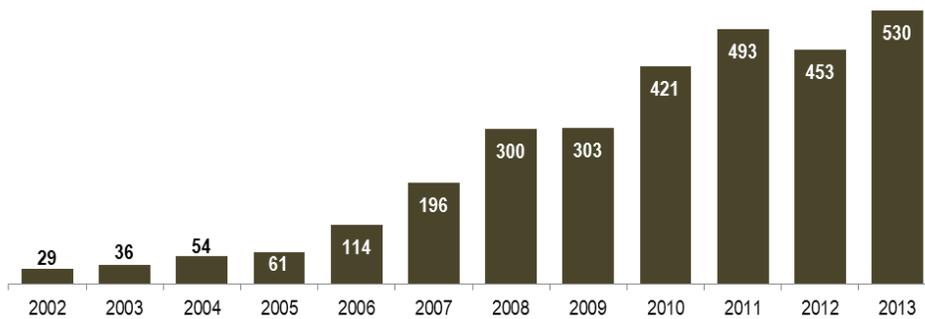
Salários Reais



(Fonte: <https://www3.bcb.gov.br/sqspub/localizarseries/localizarSeries.do?method=prepararTelaLocalizarSeries> – Pesquisa por código 20716, 20785 e 1619; http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/indicadores/precos/inpc_ipca/defaultseriesHist.shtm - Tabela IPCA)

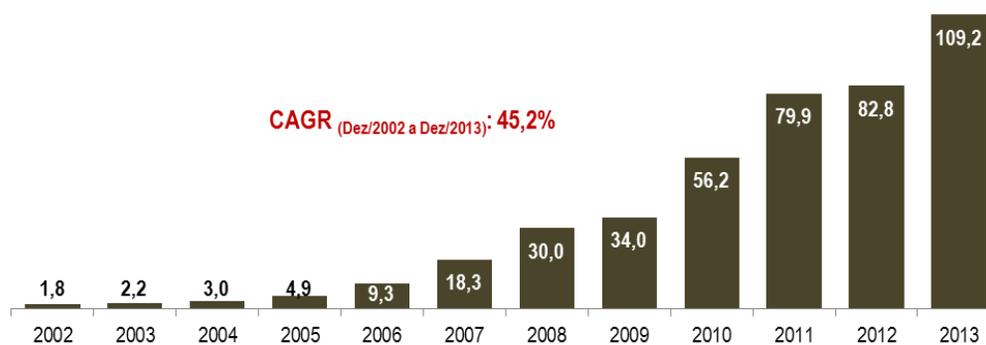
Oportunidades Residenciais no Brasil

Unidades Financiadas (Mil)



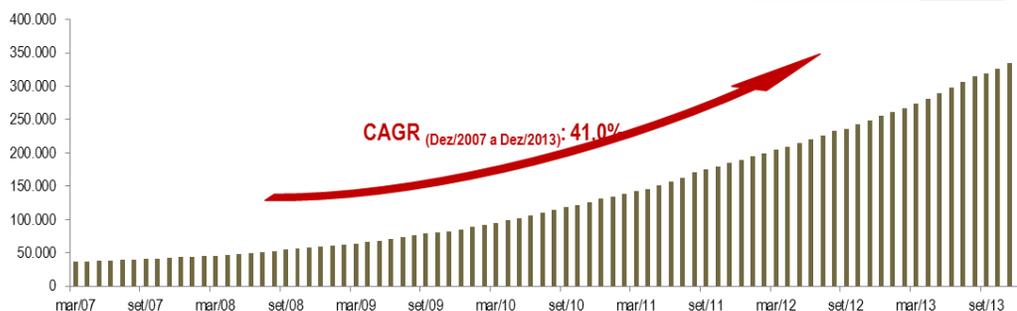
(Fonte: http://abecip.org.br/m22.asp?cod_pagina=680&submenu=sim&cod_pai=430&cod_pai2=680 - Financiamentos Imobiliários - Dados Históricos SBPE)

Operações Contratadas com Recursos de Caderneta (R\$ Bilhões)



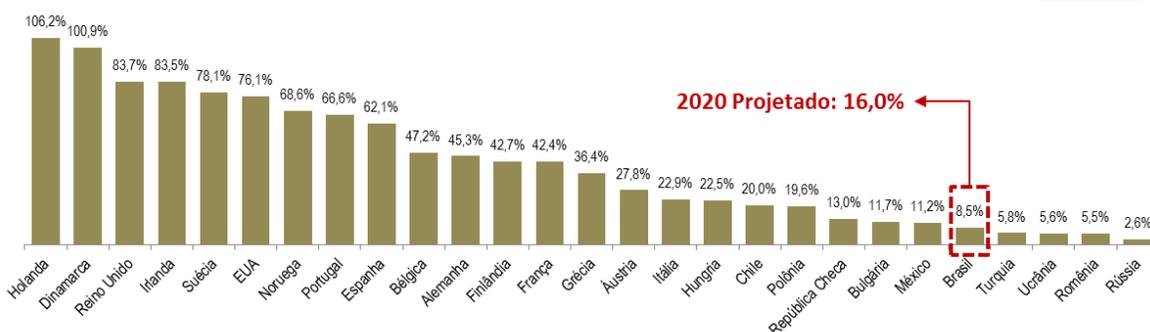
(Fonte: http://abecip.org.br/m22.asp?cod_pagina=680&submenu=sim&cod_pai=430&cod_pai2=680 - Financiamentos Imobiliários - Dados Históricos SBPE)

Saldo Financiamento imobiliário - Pessoas físicas (R\$ Milhões)



(Fonte: <https://www3.bcb.gov.br/sgspub/localizarseries/localizarSeries.do?method=prepararTelaLocalizarSeries> – Pesquisa por código 20612)

Empréstimos Hipotecários em % do PIB



(Fonte: <http://www.hofinet.org/countries/index.aspx> - Total amount of home mortgage loans outstanding at the end of year as % of GDP (current))

Outros Fundamentos

- Investimentos em infraestrutura;
- Acesso maior ao crédito;
- Setor financeiro estável;
- Democracia única efetiva dentro dos BRICs;
- Eventos internacionais representativos como a Copa do Mundo de 2014 e as Olimpíadas de 2016.

Vantagens – Oportunidade Residencial

- Reduzido risco de não aprovação:
 - Projetos e processos mais comoditizados;
 - Contratos de construção com preços fixos;
 - Incentivos governamentais para projetos residenciais.
- Teste de demanda antes do início da construção, reduzindo risco oferta/demanda;
- Na classe média, cerca de 80% dos compradores são os usuários finais;
- Possibilidade de cancelar o projeto antes do início da construção;
- A alta demanda favorece a estabilidade da velocidade das vendas e os preços de venda.

5. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

- Quantidade e Valores das Cotas
- Prazo de Distribuição
- Procedimentos de Subscrição e Integralização e Condições de Distribuição
- Condições do Contrato de Distribuição
- Plano de Distribuição
- Procedimento de Alocação e Liquidação Financeira
- Negociação das Cotas
- Público Alvo do Fundo
- Inadequação do Investimento
- Suspensão, Modificação e Cancelamento da Oferta
- Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta
- Órgão Deliberativo da Oferta
- Regime de Colocação
- Classificação de Risco
- Cronograma Estimativo
- Custos de Distribuição
- Contrato de Garantia de Liquidez
- Outras Informações

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

A presente Oferta se restringe exclusivamente às Cotas e terá as características abaixo descritas.

Quantidade e Valores das Cotas

A presente Oferta, destinada à constituição do Fundo, será composta por, inicialmente, 200.000 (duzentas mil) cotas, com valor inicial unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), totalizando a Oferta das Cotas o montante de, inicialmente, R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observada a possibilidade de Lote Adicional e Lote Suplementar, sendo destinada exclusivamente a Investidores Qualificados.

A Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da presente Oferta, na hipótese de subscrição parcial das Cotas, sendo que o valor mínimo a ser subscrito, no âmbito da Oferta, será de, 50.000 (cinquenta mil) Cotas, totalizando R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), na Data de Início do Fundo, sendo que, caso o Patrimônio Inicial Mínimo não seja atingido, o Fundo não entrará em funcionamento, a Oferta será cancelada e os investidores que já tiverem aderido à Oferta, caso aplicável, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas ofertadas, e, se for o caso, acrescida dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar do cancelamento da Oferta, sem qualquer remuneração ou correção monetária.

As Instituições Participantes da Oferta, sob a coordenação do Coordenador Líder, realizarão a distribuição pública das Cotas de acordo com os procedimentos estabelecidos nos regulamentos da BM&FBOVESPA e na regulamentação em vigor.

Após o encerramento da Oferta, o Administrador cancelará as cotas não distribuídas e solicitará a autorização para funcionamento do Fundo.

Por ocasião do ingresso do Cotista no Fundo, o Investidor deverá obter uma via física ou eletrônica do Regulamento e deste Prospecto e firmará com o Administrador o Boletim de Subscrição, Compromisso de Investimento (no qual constará o valor total do Capital Comprometido), o Termo de Adesão ao Regulamento e os demais documentos que forem necessários para formalização do investimento no Fundo, inclusive o respectivo Pedido de Reserva, conforme aplicável.

Não serão admitidos novos Cotistas no Fundo após o encerramento do Período de Distribuição das Cotas, ficando vedada, após tal período, a celebração de novos Compromissos de Investimento ou Boletins de Subscrição, salvo (i) se for deliberada a emissão e a distribuição de Cotas suplementares do Fundo ou (ii) a negociação de Cotas em mercado secundário.

As Cotas do Fundo serão de classe única.

O valor das Cotas será calculado diariamente com base nas normas contábeis aplicáveis aos Fundos de Investimento em Participações vigentes no Brasil e complementadas pelas orientações da CVM. O valor patrimonial das Cotas, após o início das atividades do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido do Fundo no fechamento do Dia Útil anterior ao cálculo pelo número de Cotas emitidas e em circulação.

A critério do Gestor e do Administrador, nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400, existe a possibilidade de lote adicional de Cotas na presente Oferta, em montante que não exceda a 20,00% (vinte inteiros por cento) do montante total da presente Oferta, excluído o eventual Lote Suplementar, ou seja, em até 40.000 (quarenta mil) Cotas, equivalentes a até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais).

Ainda, a critério do Coordenador Líder, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400, a quantidade de Cotas na presente Oferta poderá ser aumentada em montante correspondente a até 15,00% (quinze inteiros por cento) da quantidade inicialmente objeto da presente Oferta, ou seja, até 30.000 (trinta mil) Cotas, equivalentes a até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), devendo ser distribuída junto ao público nas mesmas condições e preço das demais Cotas ofertadas.

O valor mínimo de subscrição de Cotas para cada Investidor Qualificado será equivalente ao montante de, no mínimo, R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

Prazo de Distribuição

O prazo da distribuição será de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da divulgação do Anúncio de Início.

Procedimentos de Subscrição e Integralização e Condições de Distribuição

Não haverá preferência para subscrição das Cotas nem será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos investidores interessados em adquirir Cotas no âmbito da Oferta. Observado o percentual destinado, prioritariamente, à Oferta de Varejo, o restante da Oferta poderá ser integralmente direcionado, a exclusivo critério do Coordenador

Líder, para Investidores Qualificados Institucionais de modo a acomodar os Investidores Qualificados interessados em participar da referida Oferta, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores Qualificados seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM nº 400.

Caso a quantidade de Cotas a cuja aquisição o investidor fizer jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Cotas fracionárias.

As Cotas serão registradas para negociação em mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA.

A presente Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas, conforme indicado abaixo; (ii) buscar-se-á atender quaisquer Investidores Qualificados interessados na subscrição das Cotas; (iii) deverá ser observado o Valor Mínimo de Subscrição.

Considerando a possibilidade de a Oferta ser encerrada pelo Coordenador Líder antes do término do Período de Distribuição, desde que atingido o Patrimônio Inicial Mínimo, o subscritor poderá, no ato de celebração do Pedido de Reserva, do Compromisso de Investimento e do Boletim de Subscrição, condicionar a sua adesão à Oferta de que seja distribuída (a) a totalidade das Cotas ofertadas, ou (b) uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, desde que não seja inferior ao Patrimônio Inicial Mínimo. Os investidores deverão indicar, adicionalmente, caso tenham optado pelo cumprimento da condição constante da letra “(b)” anterior, o desejo de adquirir (i) a totalidade das Cotas indicadas no Pedido de Reserva, no Compromisso de Investimento e no Boletim de Subscrição, ou (ii) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o término do Período de Distribuição, e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta, observado o Valor Mínimo de Subscrição. Caso os investidores não façam a indicação acima mencionada na hipótese de alínea (b) acima, presumir-se-á o interesse do investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas. Na hipótese de não colocação da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta até o término do Período de Distribuição, os Pedido de Reserva, os Compromissos de Investimento e/ou Boletins de Subscrição em que tenha sido indicada a opção da letra “(a)” acima serão automaticamente cancelados pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Na hipótese da letra “(a)”, acima, e do item (ii) da letra “(b)”, acima, os investidores que já tiverem aderido à Oferta, caso aplicável, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas ofertadas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar do encerramento da Oferta, e, se for o caso, acrescida dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes.

Os Investidores Qualificados que decidirem participar da Oferta, incluindo Pessoas Vinculadas, deverão manifestar suas intenções de investimento junto a uma única Instituição Participante da Oferta, nas dependências da referida Instituição Participante da Oferta ou por meio de sua página na rede mundial de computadores, mediante preenchimento do Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva.

A integralização das Cotas será realizada conforme previsto em cada Pedido de Reserva, Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento, à vista, conforme os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA. As Cotas não integralizadas à vista serão, a critério do Administrador, canceladas ou ofertadas a terceiros. No ato da integralização das Cotas, o subscritor deverá receber comprovante de pagamento referente à respectiva integralização, que será autenticado pelo Administrador, conforme o caso. Durante o Período de Distribuição, as Cotas serão integralizadas em cada respectiva Data de Liquidação pelo seu valor nominal unitário, qual seja, R\$ 1.000,00 (mil reais), o qual não será atualizado ou corrigido, com exceção do disposto no parágrafo 2º do artigo 44 do Regulamento do Fundo.

Com relação aos Investidores Qualificados Institucionais, a integralização do Capital Comprometido do Cotista, definido no respectivo Compromisso de Investimento, (a) ocorrerá parcialmente durante o Período de Distribuição da Oferta, conforme previsto abaixo e (b) o restante será integralizado durante o Período de Investimento do Fundo, a cada 3 (três) meses contados a partir da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, mediante chamadas de capital efetuadas pelo Administrador, nos termos do Regulamento e dos respectivos Compromissos de Investimento. Conforme periodicidade acima descrita, as integralizações das Cotas ocorrerão em, no máximo, 10 (dez) Dias Úteis a partir da respectiva chamada (i) conforme necessidade de aportes de capital nas Companhias Investidas para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários; ou (ii) na medida em que sejam identificadas pelo Administrador necessidades de recursos para pagamento de despesas e encargos do Fundo para o mês subsequente ao dia da Chamada de Capital.

As integralizações de Cotas da presente Oferta, decorrente das Chamadas de Capital efetuadas pelo Administrador, serão feitas pelo valor nominal inicial da Cota de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, sendo que o valor a ser integralizado pelo Investidor Qualificado Institucional observará o disposto no parágrafo 2º do artigo 44 do Regulamento do Fundo e as demais disposições previstas no Regulamento, nos Boletins de Subscrição e nos Compromissos de Investimento celebrados pelos Investidores Qualificados.

Em cada respectiva data de liquidação financeira, a qual ocorrerá ao final de cada Período de Alocação ou ao final do Período de Reserva, conforme o caso, os Investidores Qualificados Institucionais deverão integralizar uma única vez antes do Encerramento da Oferta o montante equivalente a 30,00% (trinta inteiros por cento) do Capital Comprometido. Parte do valor da primeira integralização de cada Cotista

será utilizado para ressarcimento ao Administrador e Gestor das despesas inerentes à constituição do Fundo e distribuição da Cotas, independentemente do prazo de seu efetivo pagamento, a fim de assegurar o início de suas atividades. As demais integralizações de Cotas que cada Investidor Qualificado Institucional deverá realizar ocorrerão a cada 3 (três) meses contados a partir da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, mediante Chamadas de Capital pelo Administrador, sendo que o valor a ser integralizado pelo Investidor Qualificado Institucional, em cada Chamada de Capital, será corrigido pela variação de 90,00% (noventa inteiros por cento) da Taxa DI conforme previsto no parágrafo 2º do artigo 44 do Regulamento do Fundo, observadas as disposições previstas no Regulamento, nos Boletins de Subscrição e nos Compromissos de Investimento celebrados pelos Investidores Qualificados.

Com relação aos Investidores Qualificados Não Institucionais, a integralização da totalidade do Capital Comprometido do Cotista, definido no Boletim de Subscrição, ocorrerá na respectiva Data de Liquidação. Parte do valor da primeira integralização de cada Investidor Qualificado Não Institucional será utilizado para ressarcimento ao Administrador e Gestor das despesas inerentes à constituição do Fundo e distribuição das Cotas, independentemente do prazo de seu efetivo pagamento, a fim de assegurar o início de suas atividades.

Qualquer débito em atraso do Cotista inadimplente perante o Fundo será atualizado, a partir da data indicada na Chamada de Capital para integralização, pela variação do IGP-M, acrescido de juros de mora de 12,00% (doze inteiros por cento) ao ano, além de multa equivalente a 2,00% (dois inteiros por cento) do valor do débito corrigido, sem prejuízo da obrigação do Cotista inadimplente em ressarcir o Fundo pelos prejuízos causados, inclusive, mas não se limitando, a qualquer ressarcimento devido pelo Fundo as Companhias Alvo em razão do inadimplemento acarretado por referido Cotista.

O Administrador poderá devolver aos Cotistas os valores pagos a título de integralização de Cotas e eventualmente não utilizados para investimento nas Companhias Alvo. No caso de devolução de tais valores, fica estabelecido que os valores devolvidos aos Cotistas serão considerados para todos os fins como amortização de Cotas.

O Fundo será registrado para negociação em mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA e para integralização primária no Sistema de Distribuição de Ativos – DDA, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA. As Cotas subscritas pelos investidores somente poderão ser negociadas no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA após a realização da totalidade das Chamadas de Capital, de forma que tal negociação só ocorrerá durante o Período de Desinvestimento, ressalvada a hipótese de negociação durante o Período de Investimento, a qual será realizada exclusivamente por intermédio do Escriturador do Fundo.

Condições do Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado pelo seu Administrador contratou o Banco BTG Pactual S.A. para atuar como Coordenador Líder.

O Coordenador Líder terá o prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, para realizar a distribuição das Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, não sendo, portanto, responsável pela quantidade de Cotas eventualmente não subscrita. O Banco BTG Pactual S.A., na qualidade de Coordenador Líder, fica autorizado a representar o Fundo junto à CVM, bem como junto a outras instituições públicas ou privadas, podendo assinar todos os documentos necessários à implementação do objeto contratual.

A fim de possibilitar ao Coordenador Líder condições de cumprimento das atribuições que lhe decorram do Contrato de Distribuição, fica ele constituído pelo Fundo como seu bastante procurador, investido de poderes especiais para que passe quitação nos boletins de subscrição das Cotas, cujo processamento venha a realizar, podendo os mesmos serem substabelecidos, total ou parcialmente, única e exclusivamente às instituições financeiras que vierem a aderir aos termos do Contrato de Distribuição.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e reprodução no endereço do Coordenador Líder, a partir da divulgação do Anúncio de Início da Oferta.

A colocação pública das Cotas terá início após a expedição do registro de constituição do Fundo e do registro da Oferta pela CVM.

As Instituições Participantes da Oferta não terão obrigação de subscrever Cotas, sendo somente responsável pela colocação das Cotas, sob regime de melhores esforços.

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a Oferta no Brasil, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400, com a Instrução CVM nº 391 e demais normas pertinentes, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores Qualificados seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores Qualificados; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

A presente Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas, conforme indicado abaixo; (ii) buscar-se-á atender quaisquer Investidores Qualificados interessados na subscrição das Cotas; (iii) deverá ser observado o Valor Mínimo de Subscrição.

Os Investidores Qualificados, incluindo os investidores que sejam Pessoas Vinculadas que desejarem subscrever Cotas no âmbito da Oferta terão que realizar solicitação de reserva antecipada mediante o preenchimento do Pedido de Reserva da Oferta e/ou deverão preencher o Boletim de Subscrição, conforme aplicável, observado o Valor Mínimo de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, de maneira irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto nos itens (a), (b), (c), (d), (g), (h), (i) e (j) abaixo, observadas as condições do próprio Pedido de Reserva da Oferta e do Boletim de Subscrição, de acordo com as seguintes condições:

(a) todos os Investidores Qualificados, incluindo os Investidores Qualificados que sejam Pessoas Vinculadas, terão que realizar reservas de Cotas junto a uma única Instituição Participante da Oferta, nas dependências da referida Instituição Participante da Oferta ou por meio de sua página na Internet, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva da Oferta, não havendo a realização do procedimento de coleta de intenções de investimento (procedimento de *bookbuilding*). O Investidor Qualificado que seja Pessoa Vinculada deverá indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva da Oferta, sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de ter seu Pedido de Reserva da Oferta e/ou Boletim de Subscrição, conforme aplicável cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. No mínimo 10,00% (dez inteiros por cento) das Cotas ofertadas serão destinadas prioritariamente à Oferta de Varejo e as demais Cotas serão ofertadas à Oferta Institucional; Terão prioridade no atendimento das respectivas ordens os Investidores Qualificados Institucionais que melhor atendam ao objetivo da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, devendo este, na ocasião do encerramento do Período de Reserva e em cada Período de Alocação, consolidar as intenções de investimento dos Investidores Qualificados Institucionais e informar à BM&FBOVESPA a quantidade de Cotas alocada aos Investidores Qualificados Institucionais, a seu exclusivo critério, observada a quantidade mínima de Cotas destinada à Oferta de Varejo;

(b) não obstante o item (a) acima, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, em cada Período de Alocação em curso, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas ofertadas em tal Período de Alocação, será vedada a colocação de Cotas junto às Pessoas Vinculadas, sendo que as ordens de investimento realizadas pelos Investidores Qualificados que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas;

(c) o investidor poderá, no ato de celebração do Pedido de Reserva, do Compromisso de Investimento e do Boletim de Subscrição, condicionar a sua adesão à Oferta de que seja distribuída (1) a totalidade das Cotas ofertadas, ou (2) uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, desde que não seja inferior ao Patrimônio Inicial Mínimo. Os Investidores Qualificados deverão indicar, adicionalmente, caso tenham optado pelo cumprimento da condição constante do item “(2)” anterior, o desejo de adquirir (i) a

totalidade das Cotas indicadas no Boletim de Subscrição, no Compromisso de Investimento e no Pedido de Reserva, ou (ii) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o término do Período de Distribuição, e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta, observado o Valor Mínimo de Subscrição. Na hipótese de não colocação da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta até o término do Período de Distribuição, os Boletins de Subscrição, os Compromissos de Investimento e/ou Pedidos de Reserva em que tenha sido indicada a opção do item “(1)” acima serão automaticamente cancelados pelas Instituições Participantes da Oferta. Caso os investidores não façam a indicação acima mencionada na hipótese do item (2) acima, presumir-se-á o interesse do investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas. Na hipótese do item “(1)”, acima, e do item (ii) do item “(2)”, acima, os valores até então integralizados pelos investidores serão devolvidos no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar do encerramento da Oferta, e, se for o caso, acrescida dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes;

(d) a integralização das Cotas será realizada, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento, à vista, observados os procedimentos internos da BM&FBOVESPA. As Cotas não integralizadas à vista serão, a critério do Administrador, canceladas ou ofertadas a terceiros, não havendo garantia de liquidação pela Instituição Participante da Oferta junto a qual tal reserva tenha sido realizada. No ato da integralização das Cotas, o subscritor deverá receber comprovante de pagamento referente à respectiva integralização, que será autenticado pelo Administrador, conforme o caso;

(e) caso a totalidade dos Pedidos de Reserva da Oferta e dos Boletins de Subscrição realizados por Investidores Qualificados não exceda a quantidade de Cotas destinada aos Investidores Qualificados em tal Período de Alocação, não haverá ordem de chegada, sendo que todos os Investidores Qualificados que participarem da Oferta serão integralmente atendidos em seus pedidos. Após o Período de Reserva e a respectiva Data de Liquidação dos pedidos de reserva, em caso de falha e/ou não pagamento pelos Investidores Qualificados na Data de Liquidação e/ou caso não seja colocada a totalidade das Cotas da Oferta durante o Período de Reserva, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, poderá utilizar o restante do Período de Distribuição para continuar a receber Boletins de Subscrição de Investidores interessados e distribuir o montante da Oferta não colocado até então. O Administrador poderá aceitar novas subscrições até que seja colocada a totalidade das Cotas da 1ª Emissão ou até o término do Período de Distribuição, o que ocorrer primeiro;

(f) observado o item (b) acima, caso a totalidade dos Pedidos de Reserva da Oferta e dos Boletins de Subscrição realizados por Investidores Qualificados Não Institucionais seja superior à quantidade de Cotas da Oferta em tal Período de Alocação, os Investidores Qualificados Não Institucionais deverão observar o seguinte procedimento com relação ao atendimento das respectivas ordens por meio do sistema DDA administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA:

(i) a alocação das Cotas será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada à BM&FBOVESPA das ordens de subscrição das Cotas objeto da Oferta, enviadas pela Instituição Participante da Oferta que houver colocado a Cota junto ao investidor;

(ii) a ordem cronológica de chegada referida no item acima será verificada no momento em que for processada com sucesso pelo sistema DDA administrado pela BM&FBOVESPA para liquidação da Oferta, sendo que a BM&FBOVESPA não considerará para este fim qualquer evento de manifestação de investimento anterior por parte do Investidor Qualificado Não Institucional, tampouco o momento em que o potencial investidor efetuar a ordem de investimento junto à Instituição Participante da Oferta com a qual houver subscrito o Boletim de Subscrição;

(iii) em caso de ordens de investimento enviadas pelas Instituições Participantes da Oferta via sistema DDA da BM&FBOVESPA, através de arquivo eletrônico, todas as ordens contidas em um mesmo arquivo serão consideradas com o mesmo horário de chegada. No entanto, o processamento da alocação será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que as ordens encaminhadas no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidas;

(iv) no caso de um potencial investidor efetuar mais de uma ordem de investimento, cada ordem será considerada independente da(s) outra(s), sendo considerada a primeira ordem efetuada aquela que primeiramente for processada com sucesso pelo sistema DDA da BM&FBOVESPA. As ordens canceladas, por qualquer motivo, serão desconsideradas na alocação cronológica descrita nos itens anteriores; e

(v) o processo de alocação por ordem cronológica de chegada deverá observar a quantidade mínima de Cotas destinada à Oferta de Varejo e poderá acarretar em (1) alocação parcial, hipótese em que a ordem de investimento do Investidor Qualificado Não Institucional poderá ser atendida em montante inferior ao Valor Mínimo de Subscrição, ou (2) mesmo nenhuma alocação de Cotas ao Investidor Qualificado Não Institucional, conforme a ordem cronológica em que a ordem de investimento do Investidor for recebida e processada pela BM&FBOVESPA;

(g) na hipótese de suspensão ou modificação da Oferta ou, ainda, de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e as informações constantes do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor Qualificado ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM nº 400, referido Investidor Qualificado poderá desistir do Pedido de Reserva da Oferta após o início da Oferta. Nesta hipótese, o Investidor Qualificado que já tiver aderido à Oferta será diretamente informado pela

respectiva Instituição Participante da Oferta, inclusive por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, e o Investidor Qualificado deverá informar, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva da Oferta à Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva da Oferta (por meio de mensagem eletrônica, fax ou correspondência enviada ao endereço da Instituição Participante da Oferta) até as 17:00 horas do quinto dia útil a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com os termos do Pedido de Reserva da Oferta, que será então cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso o Investidor Qualificado não informe por escrito à Instituição Participante da Oferta de sua desistência do Pedido de Reserva da Oferta no prazo acima estipulado, será presumido que tal Investidor Qualificado manteve o seu Pedido de Reserva da Oferta e, portanto, tal investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva da Oferta;

(h) na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, as Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor Qualificado está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor Qualificado já tenha aderido à Oferta, as Instituições Participantes da Oferta deverão comunicá-lo diretamente a respeito da modificação efetuada, inclusive por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, e, caso o Investidor Qualificado não informe por escrito às Instituições Participantes da Oferta sua desistência do Pedido de Reserva da Oferta no prazo estipulado na alínea (g) acima, será presumido que tal Investidor Qualificado manteve o seu Pedido de Reserva da Oferta e, portanto, tal Investidor Qualificado deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva da Oferta;

(i) na hipótese de (i) não haver a conclusão da Oferta, (ii) rescisão do Contrato de Distribuição, (iii) cancelamento da Oferta; (iv) revogação da Oferta, que torne ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores ou, ainda, (v) em qualquer hipótese de devolução dos Pedidos de Reserva da Oferta e/ou dos Boletins de Subscrição em função de expressa disposição legal, todos os Pedidos de Reserva da Oferta, Compromissos de Investimento e Boletins de Subscrição serão automaticamente cancelados e a Instituição Participante da Oferta comunicará o cancelamento da Oferta, inclusive por meio de divulgação de comunicado ao mercado websites das Instituições Participantes da Oferta e nos jornais de publicação do Aviso ao Mercado, aos Investidores Qualificados de quem tenham recebido Pedido de Reserva da Oferta e/ou Boletim de Subscrição, sendo que caso o Investidor Qualificado já tenha efetuado o pagamento nos termos da alínea (d) acima, os valores depositados serão devolvidos no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar do cancelamento da Oferta, e, se for o caso, acrescida dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes;

(j) na hipótese de haver descumprimento ou indícios de descumprimento, pela Instituição Participante da Oferta de qualquer das obrigações previstas no 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 nº 400, especialmente as normas relativas a período de silêncio, emissão indevida de pesquisas e relatórios públicos sobre o Fundo e/ou divulgação indevida da Oferta ou de material de publicidade que não tenha sido previamente aprovado pela CVM, conforme previstos nos artigos 48 a 50 da Instrução CVM nº 400, tal Instituição Participante da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela distribuição das Cotas no âmbito da Oferta, pelo que serão cancelados todos os Pedidos de Reserva da Oferta, Compromissos de Investimento e/ou Boletins de Subscrição que tenha recebido, devendo, no prazo de 5 (cinco) dias úteis da data de divulgação do descredenciamento da Instituição Participante da Oferta, ser restituídos integralmente aos Investidores Qualificados os valores eventualmente dados em contrapartida às Cotas e, se for o caso, acrescida dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes. A Instituição Participante da Oferta arcará com quaisquer custos relativos à sua exclusão como Instituição Participante da Oferta e poderá deixar de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação do Coordenador Líder por um período de até seis meses, contados da data de comunicação da violação. A Instituição Participante da Oferta a que se refere este item deverá informar imediatamente aos Investidores Qualificados de quem tenham recebido Pedido de Reserva da Oferta e/ou Boletim de Subscrição sobre o referido cancelamento; e

(k) a revogação, suspensão ou qualquer modificação da Oferta será imediatamente divulgada pelos mesmos veículos utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM nº 400.

As Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável, somente atenderão aos Pedidos de Reserva da Oferta e/ou Boletins de Subscrição feitos por Investidores Qualificados titulares de conta corrente bancária ou de conta de investimento nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Qualificados.

As Instituições Participantes da Oferta recomendam aos Investidores Qualificados interessados na realização dos Pedidos de Reserva e/ou Boletim de Subscrição que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva da Oferta e no Boletim de Subscrição, especialmente os procedimentos relativos às Chamadas de Capital, o Regulamento e as informações constantes deste Prospecto na seção “Fatores de Risco”, a

partir da página 93, que tratam, dentre outros, sobre os riscos aos quais o Fundo está exposto; (ii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva da Oferta e/ou Boletim de Subscrição, a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente ou conta de investimento nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva da Oferta e do Boletim de Subscrição; e (iii) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência para obter informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos para a realização do Pedido de Reserva da Oferta e do Boletim de Subscrição, ou, se for o caso, para a realização de cadastro naquela Instituição Participante da Oferta, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Participante da Oferta.

A distribuição das Cotas observará ainda as seguintes condições:

I. a distribuição das Cotas somente terá início após a concessão do competente registro do Fundo e da Oferta pela CVM;

II. caso não seja subscrito o total de Cotas desta Emissão, as Instituições Participantes da Oferta não se responsabilizarão pela subscrição do saldo não colocado, sendo admitida, no entanto, a exclusivo critério do Coordenador Líder, a faculdade de subscrição de Cotas pelas Instituições Participantes da Oferta; e

III. as subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente em uma única Instituição Participante da Oferta por meio do preenchimento de um boletim de subscrição de Cotas, cabendo à respectiva Instituição Participante da Oferta, colher a assinatura de seus respectivos Investidores Qualificados em todos os boletins de subscrição da Oferta, Compromisso de Investimento e Pedido de Reserva, conforme aplicável, sendo certo que as Instituições Participantes da Oferta deverão fornecer ao Administrador os boletins de subscrição e demais documentos por ele recebidos sempre que assim solicitado dentro de um prazo de comum acordo entre as partes; e

IV. os Investidores Qualificados deverão integralizar as Cotas, à vista e em moeda corrente, nas respectivas Data de Liquidação, observado que os Investidores Qualificados Institucionais deverão observar também as Chamadas de Capital realizadas pelo Administrador.

O Administrador e o Gestor do Fundo e as Instituições Participantes da Oferta não terão obrigação de subscrever Cotas, sendo as Instituições Participantes da Oferta somente responsáveis pela colocação das Cotas sob regime de melhores esforços.

Procedimento de Alocação e Liquidação Financeira

A Oferta contará com processo de liquidação via BM&FBOVESPA.

A liquidação financeira dos Pedidos de Reserva da Oferta se dará na Data de Liquidação dos Pedidos de Reserva, a qual recairá no 1º Dia Útil posterior à divulgação do Anúncio de Início. A liquidação das Cotas efetivamente subscritas após o Anúncio de Início por meio do Compromisso de Investimento e do Boletim de Subscrição se dará no 3º Dia Útil posterior ao término de cada Período de Alocação, no qual foram alocadas as Cotas.

Com relação aos Investidores Qualificados Institucionais, em cada respectiva data de liquidação financeira, a qual ocorrerá ao final de cada Período de Alocação ou ao final do Período de Reserva, conforme o caso, os Investidores Qualificados Institucionais deverão integralizar uma única vez antes do encerramento da Oferta o montante equivalente a 30,00% (trinta inteiros por cento) do Capital Comprometido. Parte do valor da primeira integralização de cada Investidor Qualificado Institucional será utilizado para ressarcimento ao Administrador e Gestor das despesas inerentes à constituição do Fundo e distribuição da Cotas, independentemente do prazo de seu efetivo pagamento, a fim de assegurar o início de suas atividades. As demais integralizações de Cotas que cada Investidor Qualificado Institucional deverá realizar ocorrerão a cada 3 (três) meses contados a partir da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, mediante Chamadas de Capital pelo Administrador, sendo que o valor a ser integralizado pelo Investidor Qualificado Institucional, em cada Chamada de Capital, será corrigido pela variação de 90,00% (noventa inteiros por cento) da Taxa DI conforme previsto no parágrafo 2º do artigo 44 do Regulamento do Fundo, observadas as disposições previstas no Regulamento, nos Boletins de Subscrição e nos Compromissos de Investimento celebrados pelos Investidores Qualificados.

Com relação aos Investidores Qualificados Não Institucionais, em cada respectiva data de liquidação financeira, a qual ocorrerá ao final de cada Período de Alocação ou ao final do Período de Reserva, conforme o caso, os Investidores Qualificados Não Institucionais deverão integralizar o montante equivalente a totalidade do respectivo Capital Comprometido do Cotista, definido no Boletim de Subscrição. Parte do valor da primeira integralização de cada Investidor Qualificado Não Institucional será utilizado para ressarcimento ao Administrador e Gestor das despesas inerentes à constituição do Fundo e distribuição das Cotas, independentemente do prazo de seu efetivo pagamento, a fim de assegurar o início de suas atividades.

Caso (a) não seja colocada a totalidade das Cotas da Oferta até a respectiva Data de Liquidação e/ou (b) caso, na Data de Liquidação, ocorram falhas e/ou inadimplemento de Investidores, a respectiva Instituição Participante da Oferta entregará ao Investidor Qualificado, desde que tenha realizado a integralização das Cotas objeto do Boletim de Subscrição, até as 16:00 horas da

respectiva Data de Liquidação, por meio da BM&FBOVESPA, recibo de Cotas do Fundo correspondente à relação entre o valor efetivamente pago pelo respectivo Investidor Qualificado e o valor inicial unitário por Cota, na Data de Liquidação, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento da Oferta previstas na Instrução CVM nº 400, sendo que, caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas. Havendo a colocação da totalidade das Cotas da Oferta na respectiva Data de Liquidação, sem falhas e/ou inadimplemento de Investidores na Data de Liquidação, as respectivas Cotas integralizadas serão entregues, por meio da BM&FBOVESPA, aos Investidores Qualificados.

Qualquer débito em atraso do Cotista inadimplente perante o Fundo será atualizado, a partir da data indicada na Chamada de Capital para integralização, pela variação do IGP-M, acrescido de juros de mora de 12,00% (doze inteiros por cento) ao ano, além de multa equivalente a 2,00% (dois inteiros por cento) do valor do débito corrigido, sem prejuízo da obrigação do Cotista inadimplente em ressarcir o Fundo pelos prejuízos causados, inclusive, mas não se limitando, a qualquer ressarcimento devido pelo Fundo as Companhias Alvo em razão do inadimplemento acarretado por referido Cotista.

Quando do encerramento do Período de Reserva e de cada Período de Alocação, a BM&FBOVESPA informará o Coordenador Líder o montante de ordens recebidas, sendo certo que a integralização das Cotas deverá ocorrer de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA.

Com base nas informações enviada pela BM&FBOVESPA, o Coordenador Líder verificará, após o Período de Reserva e após cada Período de Alocação, se: (i) o Patrimônio Inicial Mínimo foi atingido; (ii) se o Volume Total da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá o encerramento da Oferta, bem como seu volume e informará a BM&FBOVESPA, de maneira discricionária, e respeitado o valor destinado à Oferta de Varejo, qual montante será alocado aos Investidores Qualificados Institucionais e aos Investidores Qualificados Não Institucionais, sendo certo que as ordens recebidas das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo o critério de ordem de chegada, conforme demanda e montante destinado discricionariamente pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores Qualificados seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM nº 400.

Negociação das Cotas

As Cotas serão registradas para negociação em mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA.

Os adquirentes das Cotas que ainda não sejam Cotistas deverão igualmente comprovar a condição de Investidor Qualificado, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409, bem como deverão aderir ao Termo de Adesão do Regulamento por meio da assinatura e entrega ao Administrador dos documentos por este exigidos, necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos Cotistas.

As Cotas subscritas pelos investidores somente poderão ser negociadas no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA após a realização da totalidade das Chamadas de Capital, de forma que tal negociação só ocorrerá durante o Período de Desinvestimento, ressalvada a hipótese de negociação durante o Período de Investimento, a qual será realizada exclusivamente por intermédio do Escriturador do Fundo.

Público Alvo do Fundo

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, assim entendidas as pessoas naturais ou jurídicas brasileiras ou estrangeiras que se enquadrem no conceito de investidor qualificado, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409, sendo inadequado para quaisquer outros tipos de investidores.

Inadequação do Investimento

A PRIMEIRA EMISSÃO NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NÃO ESTEJAM CAPACITADOS A COMPREENDER E ASSUMIR OS SEUS RISCOS. O INVESTIMENTO NAS COTAS NÃO É ADEQUADO AOS INVESTIDORES QUE (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ, TENDO EM VISTA A POSSIBILIDADE DE SEREM PEQUENAS OU INEXISTENTES AS NEGOCIAÇÕES DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO; E/OU (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER OS DEMAIS RISCOS PREVISTOS NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO.

Suspensão, Modificação e Cancelamento da Oferta

Na hipótese de suspensão ou modificação da Oferta ou, ainda, de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e as informações constantes do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor Qualificado ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM nº 400, referido Investidor Qualificado poderá desistir do Pedido de Reserva da Oferta após o início da Oferta. Nesta hipótese, o Investidor Qualificado que já tiver aderido à Oferta será diretamente informado pela respectiva Instituição Participante da Oferta, inclusive por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, e o Investidor Qualificado deverá informar, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva da Oferta à Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de

Reserva da Oferta (por meio de mensagem eletrônica, fax ou correspondência enviada ao endereço da Instituição Participante da Oferta) até as 17:00 horas do quinto dia útil a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com os termos do Pedido de Reserva da Oferta, que será então cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Caso o Investidor Qualificado não informe por escrito à Instituição Participante da Oferta de sua desistência do Pedido de Reserva da Oferta no prazo acima estipulado, será presumido que tal Investidor Qualificado manteve o seu Pedido de Reserva da Oferta e, portanto, tal investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva da Oferta.

Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão publicados no jornal “Valor Econômico”.

O Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, bem como outros atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados na página da rede mundial de computadores do Administrador e das Instituições Participantes da Oferta nos termos da regulamentação da CVM. Todos os atos e/ou fatos relevantes relativos ao Fundo, bem como editais de convocação e outros documentos relativos a assembleias gerais de Cotistas, serão divulgados nos termos do Regulamento, serão veiculados na página da rede mundial de computadores do Administrador.

Seguem abaixo as páginas da rede mundial de computadores do Administrador e das Instituições Participantes da Oferta onde serão divulgados o Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, o Prospecto, bem como outros atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta:

Administrador:

www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosEstruturados (em tal página clicar em “2014” no menu à esquerda e a seguir em “Prospecto Preliminar” ou outro documento da Oferta a ser visualizado logo abaixo de “Distribuição Pública Primária de Cotas da 1ª Emissão do Fundo de Investimento em Participações BKO I”).

Coordenador Líder:

Internet:www.btgpactual.com/home/InvestmentBank.aspx/InvestmentBanking/MercadoCapitais (em tal página clicar em “2014” no menu à esquerda e a seguir em “Prospecto Preliminar” ou outro documento da Oferta a ser visualizado logo abaixo de “Distribuição Pública Primária de Cotas da 1ª Emissão do Fundo de Investimento em Participações BKO I”).

Coordenadores:

Banco Ourinvest S.A.

Internet: <http://www.ourinvest.com.br/pt/fip>

Octo Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

Internet: <http://www.rico.com.vc/mercado/investimentos/ipo/> (em tal página clicar em “Leia o Prospecto Preliminar” logo abaixo de “1ª Emissão de Cotas do Fundo de Investimento em Participações BKO I”)

Banco Fator S/A

Internet: http://www.bancofator.com.br/tools/popup.html?oferta=/banco/mercado_de_capitais/renda_variavel/oferta_publica/448/448.html

As demais divulgações de informações relativas ao Fundo poderão ser realizadas de acordo com as disposições contidas no Regulamento.

Órgão Deliberativo da Oferta

A presente Oferta foi deliberada e autorizada pelo Administrador por meio do “Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento em Participações BKO I”, celebrado em 30 de abril de 2014, o qual aprovou a Oferta, bem como o Regulamento, conforme alterado em 30 de junho de 2014, por meio do “*Instrumento Particular de 1ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Fundo de Investimento Em Participações BKO I*”, registrado no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1310586, em 02 de julho de 2014, conforme alterado em 14 de julho de 2014, por meio do “*Instrumento Particular de 2ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Fundo de Investimento em Participações BKO I*”, registrado no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1311153, em 15 de julho de 2014, o qual aprovou a nova versão do Regulamento e as novas condições da Oferta.

Regime de Colocação

A distribuição das Cotas será realizada pelas Instituições Participantes da Oferta, sob o regime de melhores esforços.

Classificação de Risco

A Primeira Emissão não contará com qualquer classificação de risco.

Cronograma Estimativo

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Protocolo do pedido de registro do Fundo e da Oferta na CVM	06/05/2014
2	Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	28/07/2014
3	Início do Período de Reserva	04/08/2014
4	Fim do Período de Reserva	08/08/2014
5	Concessão do Registro da Oferta pela CVM	08/08/2014
6	Disponibilização do Prospecto Definitivo	11/08/2014
7	Divulgação do Anúncio de Início	11/08/2014
8	Data de Liquidação dos Pedidos de Reserva ⁽²⁾	12/08/2014
9	Data do Início do 1º Período de Alocação ⁽³⁾	12/08/2014
10	Data do Encerramento do 1º Período de Alocação ⁽³⁾	18/08/2014
11	Data de Liquidação do 1º Período de Alocação ⁽²⁾⁽³⁾	21/08/2014
12	Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 180 dias a contar do Anúncio de Início.
13	Início de negociação das Cotas	Após o encerramento da Oferta, concessão do registro de funcionamento do Fundo pela CVM e a liberação para negociação pela BM&FBOVESPA.

⁽¹⁾ As datas previstas para eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Coordenador Líder ou de acordo com os regulamentos da BM&FBOVESPA. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400.

(2) Após o Período de Reserva e a respectiva Data de Liquidação dos pedidos de reserva, em caso de falha e/ou não pagamento pelos Investidores Qualificados na Data de Liquidação e/ou caso não seja colocada a totalidade das Cotas da Oferta durante o Período de Reserva, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, poderá utilizar o restante do Período de Distribuição para continuar a receber Boletins de Subscrição de Investidores interessados e distribuir o montante da Oferta não colocado até então. O Administrador poderá aceitar novas subscrições até que seja colocada a totalidade das Cotas da 1ª Emissão ou até o término do Período de Distribuição, o que ocorrer primeiro.

(3) Após a Data de Liquidação do 1º Período de Alocação, poderão haver outros Períodos de Alocação, a serem definidos de acordo com a demanda recebida no âmbito da Oferta.

Custos de Distribuição

Os custos de constituição do Fundo e distribuição da Oferta serão arcados, inicialmente, pelo Gestor, e posteriormente, reembolsados pelo Fundo. Abaixo segue descrição dos custos relativos à Oferta:

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)	Tributação (R\$)	Custo Unitário por Cota (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta
Comissão de Coordenação	2.000.000,00	213.613,72	11,07	1,11%
Comissão de Distribuição	6.000.000,00	640.841,17	33,20	3,32%
Advogados	250.000,00	-	1,25	0,13%
Taxa de Registro na CVM	82.870,00	-	0,41	0,04%
Taxa de registro e de Distribuição na BM&FBovespa	71.400,00	-	0,36	0,04%
Taxa de Registro na ANBIMA	45.000,00	-	0,23	0,02%
Publicação do Aviso ao Mercado, Anúncio de Início e Encerramento	360.000,00	-	1,80	0,18%
Custos de registro em cartório de registro de títulos e documentos	10.000,00	-	0,05	0,01%
Outras Despesas	50.000,00	-	0,25	0,03%
Total	8.869.270,00	854.454,90	48,62	4,86%

A cópia do comprovante do recolhimento da Taxa de Registro, relativa à distribuição pública das Cotas foi apresentada à CVM, quando da solicitação de registro do Fundo, no dia 06 de maio de 2014.

As despesas de Constituição e Distribuição de Cotas serão imputadas ao Fundo.

Contrato de Garantia de Liquidez

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

Outras Informações

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, a Primeira Emissão e a Oferta, bem como exemplares eletrônicos do Regulamento e deste Prospecto, poderão ser obtidos junto ao Administrador e/ou ao Coordenador Líder e às demais Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e nas páginas da rede mundial de computadores indicadas a seguir:

Administrador

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo,

CEP 22250-040 – Rio de Janeiro - RJ

Tel: (21) 3262-9600

Fax: (21) 3262-8600

At.: Mariana Botelho Ramalho Cardoso

E-mail: ol-reguladores@btgpactual.com

Internet: www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosEstruturados (em tal página clicar em “2014” no menu à esquerda e a seguir em “Prospecto Preliminar” logo abaixo de “Distribuição Pública Primária de Cotas da 1ª Emissão do Fundo de Investimento em Participações BKO I”).

Gestor

BREI – BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2066, 15º andar, Jardim Paulistano

CEP 01451-905 – São Paulo - SP

Tel: (11) 3508-1531

Fax: (11) 3508-1524

At.: Vitor Guimarães Bidetti

E-mail: vitor.bidetti@brei.com.br

Internet: No website do Gestor (www.brei.com.br), seguindo o seguinte procedimento: no menu superior, clicar em “Produtos” > na página seguinte, clicar em “FIP BKO I” > em seguida clicar, no link “FIP_BKO_I_Regulamento ou FIP_BKO_I_Prospecto Preliminar” conforme o caso.

Coordenador Líder

BANCO BTG PACTUAL S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477 – 14º andar

CEP 04538-133 - São Paulo - SP

Tel: (11) 3383-2000

Fax: (11) 3383-2001

At.: Srs. Rodrigo Mennocchi e Daniel Vaz

E-mail: rodrigo.mennocchi@btgpactual.com e Daniel.Vaz@btgpactual.com

Internet: www.btgpactual.com/home/InvestmentBank.aspx/InvestmentBanking/MercadoCapitais
(em tal página clicar em “2014” no menu à esquerda e a seguir em “Prospecto Preliminar” logo abaixo de “Distribuição Pública Primária de Cotas da 1ª Emissão do Fundo de Investimento em Participações BKO I”).

Coordenadores

BANCO OURINVEST S.A.

Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 2º e 11º andares

01310-919 – São Paulo – SP

Telefone: (11) 4081-4444

Fax: (11) 4081-4566

At.: José Carlos Leme da Silva

E-mail: ofertaspublicas@ourinvest.com.br

Site: www.ourinvest.com.br

Ouvidoria do Banco Ourinvest

Telefone: 0800-6034444

Internet: <http://www.ourinvest.com.br/pt/fip>

OCTO CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A

Rua Joaquim Floriano, nº 960, 5º Andar, Itaim Bibi

CEP 04534-004 – São Paulo – SP

Tel: (11) 2505-1900

Fax: (11) 2505-5993

At.: Sr. França Aldo Lauria Neto

E-mail: fneto@rico.com.vc

Internet: <http://www.rico.com.vc/mercado/investimentos/ipo/> (em tal página clicar em “Leia o Prospecto Preliminar” logo abaixo de “1ª Emissão de Cotas do Fundo de Investimento em Participações BKO I”)

BANCO FATOR S/A

Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1017, 11, 12 e 13º andar

CEP 04530-001 - São Paulo - SP

Tel: (11) 3049-6242 / (11) 3049-6048

Fax: (11) 3842-5880

At.: Srs. Paulo Fróes de Oliveira e Eduardo Vieira de Siqueira

E-mail: paoliveira@bancofator.com.br e esiqueira@bancofator.com.br

Internet:

http://www.bancofator.com.br/tools/popup.html?oferta=/banco/mercado_de_capitais/renda_variavel/oferta_publica/448/448.html

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111 - 5º andar

Centro, Rio de Janeiro – RJ

CEP 20050-901

Rua Cincinato Braga, 340 – 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza

Bela Vista, São Paulo - SP

CEP 01333-010

Website: www.cvm.gov.br (para acessar o Prospecto, neste site acessar “Acesso Rápido – Ofertas em Análise”, acessar “Quotas de FIP / FIC-FIP”, localizar o “FIP BKO I”, e, então, clicar em “Prospecto” logo abaixo do item “Documentos (clique para visualizá-los)”))

BM&FBOVESPA S.A. – BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS

Praça Antonio Prado, 48, 7º Andar

Centro, São Paulo – SP

CEP 01010-901

Website: <http://www.bmfbovespa.com.br/pt-br/mercados/acoes/ofertas-publicas/ofertas-publicas.aspx?aba=tabItem2&idioma=pt-br> (neste website, acessar “Ofertas em Andamento”, clicar em “FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES BKO I” e, posteriormente, acessar “Prospecto Preliminar”)

6. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

- Base Legal
- Público Alvo
- Patrimônio Líquido do Fundo
- Assembleia Geral de Cotistas
- Características das Cotas
- Forma de Condomínio e Prazo de Duração
- Taxas e Encargos do Fundo
- Liquidação do Fundo
- Demonstrações Financeiras e Outros Documentos
- Política de Divulgação de Informações

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

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

Base Legal

O Fundo tem como base legal a Instrução CVM nº 391 e a Instrução CVM nº 400, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

Público Alvo

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, assim entendidas as pessoas naturais ou jurídicas brasileiras ou estrangeiras que se enquadrem no conceito de investidor qualificado, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409, sendo inadequado para quaisquer outros tipos de investidores.

Patrimônio Líquido do Fundo

O Patrimônio Líquido do Fundo será dividido em Cotas, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares, conferindo-lhes os direitos descritos no Regulamento.

A precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo será feita com base em laudos de avaliação realizados por empresas independentes especializadas autorizadas pela CVM e credenciadas pelo Gestor observado os seguintes critérios:

- (i) as ações e demais títulos e valores mobiliários de renda variável sem cotação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado serão avaliados anualmente pelo seu custo de aquisição ou pelo seu valor patrimonial;
- (ii) ações com cotações de mercado serão avaliadas pela última cotação diária de fechamento do mercado em que o ativo apresentar maior liquidez;
- (iii) debêntures conversíveis: serão avaliadas pelo valor de seu principal acrescido da remuneração decorrida *pro rata temporis*, de acordo com as respectivas escrituras de emissão, ou pelo valor das ações em que sejam convertidas, calculadas nos termos do item "i" ou "ii" acima, conforme o caso;

(iv) os demais títulos e valores mobiliários de renda fixa ou variável com cotação disponível no mercado serão contabilizados pelo preço de mercado, de acordo com as regras vigentes de marcação a mercado e com os procedimentos de contabilização de ativos utilizados pelo Administrador.

O Administrador realizará reavaliações dos ativos da carteira do Fundo quando ocorrer:

(i) notória insolvência das Companhias Investidas;

(ii) houver atraso ou inadimplência de juros ou amortizações relativamente aos títulos e valores mobiliários adquiridos pelo Fundo;

(iii) pedido de autofalência, homologação de pedido de recuperação judicial ou extrajudicial ou decretação de falência de uma Companhia Investida.

As perdas e provisões com ativos da carteira do Fundo serão reconhecidas no resultado do período, observadas as disposições da regulamentação em vigor, sendo que o valor ajustado em decorrência do reconhecimento dessas perdas passará a constituir a nova base de custo, admitindo-se a reversão desse procedimento, desde que por motivo justificado subsequente ao que levou ao reconhecimento da perda, acrescida dos rendimentos auferidos e computando-se a valorização em contrapartida à adequada conta de receita ou despesa do período.

Apenas as perdas consideradas permanentes serão provisionadas, podendo, conforme o caso, resultar na baixa do investimento.

Assembleia Geral de Cotistas

A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até 150 (cento e cinquenta) dias após o término do exercício social do Fundo para deliberar sobre as matérias previstas no inciso (i) do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista no Regulamento.

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

(i) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar, em até 180 (cento e oitenta) dias após o término do exercício social, sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

- (ii)** deliberar sobre a alteração do regulamento do Fundo;

- (iii)** deliberar sobre a destituição ou a substituição do Administrador e escolha de seu substituto, bem como aprovar a destituição ou a nomeação de novo Gestor ou Custodiante indicados pelo Administrador;

- (iv)** deliberar sobre a transformação, fusão, incorporação, liquidação ou cisão do Fundo;

- (v)** deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas, bem como características, prazos e condições para subscrição e integralização das novas Cotas, observado o disposto na legislação aplicável;

- (vi)** deliberar sobre aumento da Taxa de Administração, inclusive no que diz respeito à participação nos resultados do Fundo;

- (vii)** deliberar sobre a prorrogação do Prazo de Duração, conforme previsto no Regulamento, respeitado o prazo máximo de duração do Fundo de 9 (nove) anos;

- (viii)** deliberar sobre a alteração do *quorum* de instalação e deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;

- (ix)** deliberar sobre a instalação, a composição, organização e funcionamento dos comitês e conselhos do Fundo;

- (x)** deliberar, quando for o caso, sobre o requerimento de informações de Cotistas, observado o disposto no parágrafo único do artigo 14 da Instrução CVM nº 391;

- (xi)** deliberar sobre alterações na política de investimentos do Fundo;

- (xii)** deliberar sobre qualquer evento de avaliação, nos termos do Regulamento;

- (xiii)** deliberar sobre qualquer evento de liquidação antecipada, nos termos do Regulamento;

- (xiv)** deliberar sobre amortizações ou liquidação que não sejam em espécie;

- (xv)** deliberar pela renovação de investimentos já aprovados pelo Fundo cuja implementação se encontre suspensa por ocasião do encerramento do Período de Investimento;

(xvi) deliberar sobre a alteração da classificação do Fundo junto ao Código ABVCAP/ANBIMA, descrita no parágrafo único do artigo 1º do Regulamento; e

(xvii) deliberar sobre a prestação de fiança, aval, aceite, ou qualquer outra forma de coobrigação, em nome do Fundo.

As deliberações serão tomadas pela maioria dos Cotistas presentes, correspondendo a cada Cota um voto, ressalvadas as seguintes deliberações:

(a) com relação às matérias descritas nos incisos “ii”, “iv”, “v”, “vii”, “xiv” e “ix” acima, as deliberações deverão ser tomadas por votos representando a maioria absoluta das Cotas emitidas;

(b) com relação às matérias descritas nos incisos “iii”, “vi” e “viii” acima, as deliberações deverão ser tomadas por votos representando 90,00% (noventa inteiros por cento) das Cotas emitidas; e

(c) com relação à matéria descrita no inciso “xvii” acima, as deliberações deverão ser tomadas por meio de aprovação da maioria qualificada dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, devendo ser representativa de titulares de cotas correspondentes a, no mínimo, 2/3 (dois terços) das cotas emitidas pelo Fundo.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorra exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências da CVM ou em consequência de normas legais regulamentares, devendo ser, nesses casos, providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias contados do deferimento pela CVM de tal atualização, a necessária comunicação aos Cotistas.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas far-se-á mediante correspondência escrita encaminhada a cada Cotista, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail).

Da convocação deve constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser feita com 15 (quinze) dias corridos de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será novamente providenciado o envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile ou correio eletrônico (e-mail), com antecedência mínima de 5 (cinco) dias corridos da data de realização da nova Assembleia Geral.

Admite-se que a segunda convocação para Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência da primeira convocação.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pelo Administrador, pelo Gestor ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5,00% (cinco inteiros por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo.

Independentemente da convocação prevista acima, será considerada regular a Assembleia Geral à qual todos os Cotistas comparecerem.

A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á em local a ser indicado pelo Administrador, devendo as correspondências de convocação indicar claramente o lugar da reunião.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser instalada com qualquer número de Cotistas.

Somente podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas os detentores de Cotas integralizadas e registradas pelo escriturador do Fundo pelo menos 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização da Assembleia Geral de Cotistas.

Será permitida a participação do Cotista por meio de áudio conferências, assim como o encaminhamento de seus respectivos votos via correio eletrônico.

As deliberações tomadas pelos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas serão existentes, válidas e eficazes perante o Fundo, obrigando todos os Cotistas.

Os Cotistas poderão ser representados nas Assembleias Gerais de Cotistas por procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Características das Cotas

As Cotas emitidas pelo Fundo são de uma única classe, nominativas e escriturais, e conferem a seus titulares os mesmos deveres e direitos patrimoniais e econômicos. Nas deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas, a cada Cota será atribuído o direito a 1 (um) voto.

A emissão e a distribuição de Cotas suplementares do Fundo poderão ocorrer mediante aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o *quorum* estabelecido no Regulamento, inclusive com o objetivo de: (i) realizar novos investimentos do Fundo nas Companhias Alvo, de forma a manter seu valor econômico; (ii) cobrir eventuais contingências do Fundo; ou (iii) recompor o caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento de seus encargos e despesas.

O valor da Cota nas distribuições subsequentes será igual ao valor da Cota do Fundo apurado no Dia Útil imediatamente anterior à data da respectiva emissão ou outro valor definido pela Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela nova emissão de Cotas.

Aos Cotistas fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem. O direito de preferência referido neste parágrafo deverá ser exercido pelo Cotista em prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis a ser previamente informado aos Cotistas, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo, nos termos do Capítulo XX do Regulamento.

O saldo de Cotas eventualmente não subscritas nas emissões subsequentes, findos os respectivos períodos de distribuição, poderá ser automaticamente cancelado pelo Administrador sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.

A ocorrência de qualquer descumprimento, total ou parcial, da obrigação do Cotista de aportar recursos no Fundo até a data de integralização informada pelo Administrador, não sanada no prazo de 10 (dez) dias corridos, resultará nas seguintes consequências ao Cotista inadimplente:

(i) perda de seus direitos de (a) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas; (b) alienação ou transferência das suas Cotas; e (c) recebimento de todos os valores que lhe caberiam por ocasião da liquidação do Fundo, que passarão aos demais Cotistas adimplentes, na proporção de suas Cotas, até o montante do inadimplemento;

(ii) direito do Fundo de alienar as Cotas detidas pelo Cotista inadimplente a qualquer terceiro nos termos do Compromisso de Investimento e da procuração outorgada pelo Cotista ao Administrador, a fim de obter recursos para pagamento dos valores devidos ao Fundo, observado o direito de preferência dos demais Cotistas previsto no Regulamento.

As consequências referidas acima serão exercidas pelo Administrador, caso o respectivo descumprimento não seja sanado pelo Cotista inadimplente no prazo de até 10 (dez) dias corridos a contar da data indicada na chamada para integralização.

Qualquer débito em atraso do Cotista inadimplente perante o Fundo será atualizado, a partir da data indicada na chamada para integralização, pela variação do IGP-M, acrescido de juros de mora de 12,00% (doze inteiros por cento) ao ano, além de multa equivalente a 2,00% (dois inteiros por cento) do valor do débito corrigido, sem prejuízo da obrigação do Cotista inadimplente em ressarcir o Fundo pelos prejuízos causados, inclusive, mas não se limitando, a qualquer ressarcimento devido pelo Fundo as Companhias Alvo em razão do inadimplemento acarretado por referido Cotista.

A escrituração das Cotas comprova a propriedade e a quantidade de Cotas detidas por cada Cotista.

Caberá a cada Cotista informar ao Administrador a alteração de seus dados cadastrais.

As Cotas serão resgatadas após o final do Prazo de Duração do Fundo ou por sua liquidação antecipada, de acordo com os procedimentos descritos no Regulamento.

A amortização de principal, bem como a distribuição de quaisquer ganhos e rendimentos do Fundo aos Cotistas será feita exclusivamente mediante amortização ou resgate de Cotas.

O resgate das Cotas ocorrerá somente ao término do Prazo de Duração do Fundo.

As amortizações de Cotas ocorrerão durante o Período de Desinvestimento, desde que verificada a condição prevista abaixo.

Os recursos destinados pelo Fundo para os pagamentos das amortizações de Cotas serão considerados principal ou rendimentos na proporção entre principal e rendimentos verificada no valor da Cota no Dia Útil anterior à respectiva data de pagamento. Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, correspondente à divisão do Patrimônio Líquido do Fundo pelo número de Cotas emitidas e em circulação, ambos apurados no Dia Útil imediatamente anterior à referida data do pagamento da respectiva parcela de amortização.

Os pagamentos de amortização das Cotas serão efetuados, como regra geral, em moeda corrente nacional, em até 6 (seis) Dias Úteis após a data da apuração.

A primeira distribuição de rendimentos do Fundo será realizada, exclusivamente, até o mês subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento, de maneira *pro rata temporis*, contado a partir da respectiva data de integralização de Cotas pelo investidor, sendo que as demais distribuições de rendimentos do Fundo serão realizadas conforme regra prevista nos parágrafos

acima. Exclusivamente durante o Período de Distribuição, as importâncias recebidas serão aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, sendo que após a realização da Oferta os recursos serão aplicados conforme política de investimento do Fundo prevista no artigo 23 do Regulamento do Fundo.

Forma de Condomínio e Prazo de Duração

O Fundo é um fundo de investimento em participações constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo determinado de duração de 8 (oito) anos contados da Data de Início do Fundo, o qual poderá ser prorrogado ou antecipado por recomendação do Gestor e deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Capítulo X do Regulamento, sendo regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM nº 391 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Taxas e Encargos do Fundo

Constituem encargos do Fundo, direta ou indiretamente:

- (i)** a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão;

- (ii)** emolumentos e comissões pagas por operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;

- (iii)** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

- (iv)** despesas com impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e periódicos, previstas na Instrução CVM nº 391 ou na regulamentação pertinente;

- (v)** despesas com correspondência de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;

- (vi)** honorários e despesas dos auditores encarregados da auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo;

- (vii)** honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação, imputada ao Fundo, se for o caso;

(viii) parcela de prejuízos eventuais não cobertas por apólice de seguro e não decorrentes diretamente de culpa ou negligência do Administrador no exercício de suas funções;

(ix) prêmios de seguro, bem como quaisquer despesas relativas à transferência de recursos do Fundo entre bancos;

(x) quaisquer despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão ou liquidação do Fundo e à realização da Assembleia Geral de Cotistas, limitado ao valor mínimo entre 5,00% (cinco inteiros por cento) do Patrimônio Líquido e R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo;

(xi) taxa de custódia de ativos integrantes da carteira do Fundo; e

(xii) despesas com a contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais, contábeis e de consultoria especializada, limitado ao valor mínimo entre 5,00% (cinco inteiros por cento) do Patrimônio Líquido e R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas. As despesas incorridas pelo Administrador e/ou pelo Gestor anteriormente à constituição do Fundo e/ou durante sua fase pré-operacional, a contar da data da primeira despesa efetivamente incorrida e até o início das atividades do Fundo, tais como custos com cartórios e outras inerentes à constituição do Fundo inclusive (Despesas de Constituição e Distribuição de Cotas), serão passíveis de reembolso pelo Fundo, sem a necessidade de ratificação pela Assembleia Geral de Cotistas. Os comprovantes das referidas despesas devem ser passíveis de nota explicativa e de auditoria no momento em que forem elaboradas as demonstrações financeiras do primeiro exercício fiscal do Fundo.

Liquidação do Fundo

O Fundo entrará em liquidação ao final do Prazo de Duração, observada eventual prorrogação, bem como na ocorrência dos eventos de liquidação antecipada mencionados no parágrafo seguinte. Após o pagamento de todos os custos e despesas devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos, se for o caso, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do término do Prazo de Duração ou da data da deliberação da liquidação antecipada.

O Administrador convocará Assembleia Geral de Cotistas para deliberarem sobre a liquidação antecipada do Fundo na ocorrência dos seguintes eventos:

(i) desinvestimento de todos os ativos da carteira do Fundo;

(ii) renúncia e não substituição do Gestor ou do Custodiante em até 60 (sessenta) dias da comunicação da respectiva renúncia.

A liquidação do Fundo e o conseqüente resgate das Cotas serão realizados mediante: (i) a venda dos ativos emitidos pelas Companhias Alvo em bolsa de valores, em mercado de balcão organizado, em mercado de balcão não organizado ou em negociações privadas, conforme os respectivos tipo e natureza; (ii) o pagamento das debêntures emitidas pelas Companhias Alvo; (iii) a venda dos ativos das Companhias Alvo; ou (iv) a cessão de recebíveis eventualmente existentes em favor das Companhias Alvo, observado o disposto na legislação aplicável.

Para o pagamento do resgate será utilizado o valor da Cota de fechamento do Dia Útil anterior ao do efetivo pagamento.

Caso não seja possível liquidar os ativos conforme previsto acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos da carteira do Fundo pelo preço fixado nos termos dos parágrafos subsequentes. Tal resgate será realizado mediante operações simultâneas entre o Fundo e os Cotistas, envolvendo os ativos do Fundo, representadas por compra e venda ou outra forma jurídica permitida pela legislação vigente.

Em qualquer caso, a contabilização e a liquidação de ativos do Fundo serão realizadas (i) com observância das normas estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo e (ii) com relação às Cotas já integralizadas, tendo por parâmetro o valor de cada Cota relativamente ao Patrimônio Líquido.

A Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação, sendo que nesse caso todos os custos relativos à entrega de ativos deverão ser suportados pelo Fundo.

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

O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do referido condomínio.

O Custodiante continuará prestando os serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no Parágrafo anterior, dentro do qual o administrador do condomínio, eleito pelos Cotistas, indicará ao Administrador e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários. 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 Brasileiro.

Demonstrações Financeiras e Outros Documentos

O Fundo terá escrituração contábil própria e as demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração expedidas pela CVM e pela regulamentação em vigor, sendo auditadas, anualmente, por auditor independente registrado na CVM. No âmbito da presente Oferta não será emitida carta de conforto pelo Auditor Independente. Conseqüentemente, o Auditor Independente não se manifestou acerca da consistência das informações financeiras constantes deste Prospecto e demais documentos da Oferta, sendo certo que o Fundo está pleiteando o registro de constituição perante a CVM e não possui demonstrações financeiras publicadas até o presente momento.

exercício social do Fundo tem duração de um ano, com início em 01 de março e término no último dia de fevereiro de cada ano.

Política de Divulgação de Informações

A política de divulgação de informações do Fundo adotada pelo Administrador é idêntica para os Cotistas, consultores de investimento, agências classificadoras e demais interessados.

O Administrador compromete-se a divulgar as informações sobre o Fundo nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis aos Fundos de Investimento em Participações e nos termos do Capítulo XIX do Regulamento.

Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar, direta ou indiretamente, as decisões de investimento no Fundo, bem como quaisquer outras informações a ele relacionadas, serão imediatamente informadas à CVM e divulgadas aos Cotistas por meio de divulgação no site daquela autarquia, por meio de envio de correspondência eletrônica, por meio de correspondência registrada no endereço indicado pelo Cotista no Termo de Adesão ao Regulamento ou por meio da sua disponibilização no site do Administrador na rede mundial de computadores.

O Administrador deverá remeter à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e aos Cotistas, as informações especificadas nos parágrafos abaixo, na periodicidade neles indicadas.

Trimestralmente, no prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento do trimestre civil a que se referirem, as seguintes informações:

- (i)** valor do Patrimônio Líquido; e
- (ii)** número de Cotas emitidas.

Semestralmente, no prazo de 60 (sessenta) dias após o encerramento desse período:

- (i)** composição da carteira do Fundo, discriminando quantidade e espécie dos títulos e valores mobiliários que a integram;
- (ii)** demonstrações contábeis do Fundo acompanhadas da declaração do Administrador de que foram obedecidas as disposições estabelecidas pela Instrução CVM nº 391;
- (iii)** os encargos debitados do Fundo, devendo ser especificado seu valor; e
- (iv)** relação das instituições encarregadas da prestação dos serviços de custódia de títulos e valores mobiliários componentes da carteira do Fundo.

Anualmente, no prazo de 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social do Fundo, as seguintes informações:

- (i)** demonstrações contábeis do Fundo no exercício, acompanhadas de parecer do Auditor Independente;
- (ii)** o valor patrimonial da Cota na data do fechamento do balanço e sua rentabilidade no período; e
- (iii)** os encargos debitados do Fundo, devendo ser especificado seu valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio anual do Fundo.

O Administrador deverá notificar a ABVCAP/ANBIMA dos seguintes eventos, de acordo com os termos e condições previstos no Código ABVCAP/ANBIMA:

- (i)** qualquer alteração ao Regulamento;

(ii) a destituição e a substituição do Administrador;

(iii) fusão, aquisição, cisão ou liquidação do Fundo; e

(iv) a emissão de novas Cotas.

O Administrador deverá fazer com que o Fundo seja registrado junto a ABVCAP/ANBIMA, de acordo com os termos e condições previstos no Código ABVCAP/ANBIMA.

A ABVCAP/ANBIMA poderá exigir alterações no Regulamento e a qualquer outro documento relacionado ao Fundo cujo arquivamento junto a ABVCAP/ANBIMA seja exigido nos termos do Código ABVCAP/ANBIMA para fins de fazer com que tais documentos cumpram com o Código ABVCAP/ANBIMA. Nessa hipótese, o Administrador deverá entregar tais documentos devidamente alterados para a ABVCAP/ANBIMA de acordo com os termos e condições estabelecidos no Código ABVCAP/ANBIMA. Caso tais alterações dependam de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador deverá convocar tal assembleia bem como entregar tais documentos devidamente alterados para a ABVCAP/ANBIMA após a realização de tal assembleia, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Código ABVCAP/ANBIMA.

A ABVCAP/ANBIMA poderá exigir informações adicionais com relação ao Fundo e, nesse caso, o Administrador será responsável por fazer com que tais informações sejam prestadas à ABVCAP/ANBIMA, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Código ABVCAP/ANBIMA.

Adicionalmente à divulgação de informações prevista acima, o Administrador deverá notificar a ABVCAP/ANBIMA de qualquer alteração nas características do Fundo que cause alterações nos documentos cujo arquivamento junto a ABVCAP/ANBIMA seja exigido pelo Código ABVCAP/ANBIMA, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Código ABVCAP/ANBIMA.

Caso a ABVCAP/ANBIMA, nos termos de regulamentação futuramente publicada relacionada ao Código, exigir que as comunicações e relatórios regulados no Regulamento sejam entregues aos Cotistas em períodos mais frequentes, o Administrador deverá fazê-lo sem ter que solicitar aos Cotistas que aproveem alteração do Regulamento para refletir tal exigência.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. FATORES DE RISCO

- Riscos de Não Realização do Investimento
- Riscos de Liquidez em Relação às Cotas do Fundo
- Riscos de Liquidez em Relação aos Investimentos do Fundo
- Riscos Relacionados ao Desempenho e à Solvência das Companhias Investidas
- Riscos Relacionados à Participação no Processo Decisório das Companhias Investidas
- Riscos Operacionais das Companhias Investidas
- Risco de Investimento em Companhia Fechada
- Riscos de Insolvência, Falência e Mau Desempenho Operacional das Companhias Investidas
- Riscos Relacionados ao Setor Imobiliário em que atua cada uma das Companhias Investidas
- Riscos Relacionados às Apólices de Seguro
- Riscos Relacionados ao Funcionamento de Órgãos Públicos
- Riscos Relacionados à Concentração da Carteira do Fundo
- Riscos de Mercado
- Risco Relacionado ao Critério de Precificação dos Ativos
- Risco decorrente das operações no mercado de derivativos
- Riscos de Crédito
- Risco de Descontinuidade
- Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos e Regulatórios
- Riscos Relacionados à Alavancagem das Companhias Investidas
- Risco de Performance e não Cumprimento de Orçamento Preestabelecido
- Outros Riscos Exógenos ao Controle do Administrador e do Gestor
- Risco de Patrimônio Negativo
- Risco Relacionado ao Fundo assumir Dívida Garantida de uma Companhia Investida
- Risco de Potencial Conflito de Interesses
- Risco de distribuição parcial
- Risco de o Fundo não Atingir o Patrimônio Inicial Mínimo e o cancelamento da Oferta
- Risco de Bloqueio à Negociação de Cotas
- Risco relativo ao Prazo de Duração Determinado do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. FATORES DE RISCO

Os investimentos do Fundo sujeitam-se aos riscos inerentes à concentração da carteira e de liquidez e à natureza dos negócios desenvolvidos pelas empresas em que serão realizados os investimentos. Tendo em vista estes fatores, os investimentos a serem realizados pelo Fundo apresentam um nível de risco elevado quando comparado com alternativas existentes no mercado de capitais brasileiro, devendo o investidor que decidir aplicar recursos no Fundo estar ciente e de pleno conhecimento que assumirá por sua própria conta os riscos envolvidos nas aplicações.

Os Cotistas deverão avaliar previamente ao investimento no Fundo, cientes de que as aplicações podem não propiciar o rendimento esperado, além de estarem sujeitos a riscos de diversas naturezas, alguns dos quais estão abaixo descritos, inclusive de perda do capital investido e consequente necessidade de realização de aportes adicionais de recursos no Fundo, superiores ao valor do Capital Comprometido pelos Cotistas. Antes de subscrever Cotas do Fundo, os investidores devem considerar cuidadosamente os diversos fatores de riscos e incertezas que os investimentos do Fundo e os Cotistas estão sujeitos, conforme descritos, detalhadamente, nos fatores de risco descritos abaixo e dos fatores de riscos do(s) prospecto(s) de oferta(s) pública(s) de cotas do Fundo, bem como as demais informações contidas no Regulamento, à luz de sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seu perfil de risco e seus objetivos de investimento.

Os principais riscos a que o Fundo está sujeito, pelas características dos mercados em que investe, são:

(i) riscos de não realização do investimento - não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ao atendimento de sua política, nem de que todas as negociações para aporte de recursos nas Companhias Investidas serão bem sucedidas econômica e juridicamente, podendo resultar em investimentos menores ou mesmo não realização desses investimentos, afetando negativamente a carteira do Fundo;

(ii) riscos de liquidez em relação às cotas do Fundo – por constituir um condomínio fechado, os Cotistas poderão enfrentar dificuldade ou mesmo inexistência de mercado para a negociação de suas cotas, não havendo, ainda, possibilidade de resgate antecipado;

(iii) riscos de liquidez em relação aos investimentos do Fundo - os investimentos no Fundo serão feitos, preponderantemente, em ativos não negociados publicamente no mercado, por isso, caso o Fundo precise vender tais ativos ou os Cotistas tenham de receber esses ativos como

pagamento de liquidação ou amortização, deverá ficar ciente de que: (a) poderá não haver mercado para os ativos, (b) o critério de apreçamento dos ativos, adotado pelo Fundo, poderá não ser o efetivamente verificado na hipótese de sua real negociação e (c) o preço efetivo obtido da alienação dos ativos poderá resultar perdas para o Fundo e para os Cotistas;

(iv) riscos relacionados ao desempenho e à solvência das Companhias Investidas - a carteira de investimentos do Fundo estará concentrada em ações das Companhias Investidas. Considerando que as Companhias Investidas consistem em sociedades de propósito específico recém constituídas, a capacidade de distribuir dividendos dependerá do fluxo de caixa e do lucro verificado em cada Companhia Investida, bem como da distribuição de tais lucros sob a forma de dividendos ao Fundo. Não há garantias de bom desempenho das Companhias Investidas, da solvência das Companhias Investidas e da continuidade das Companhias Investidas. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativamente e significativamente os resultados da carteira de investimentos do Fundo e o valor das Cotas;

(v) riscos relacionados à participação no processo decisório das Companhias Investidas - caso determinada Companhia Investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica de uma Companhia Investida, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos da Companhia Investida poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo e a necessidade de os Cotistas realizarem aportes adicionais de recursos no Fundo;

(vi) riscos operacionais das Companhias Investidas – por ser um investimento caracterizado pela participação nas Companhias Investidas, todos os riscos operacionais que as Companhias Investidas incorrerem, no decorrer da existência do Fundo, são também riscos operacionais do Fundo, uma vez que o desempenho do mesmo decorre do resultado obtido nas atividades das referidas sociedades;

(vii) risco de investimento em companhia fechada – os investimentos do Fundo serão feitos em companhias fechadas, as quais não estão obrigadas a observar as mesmas regras aplicáveis às companhias abertas relativamente à divulgação de suas informações ao mercado e a seus acionistas, o que pode representar uma dificuldade para o Fundo quanto ao bom acompanhamento das atividades e resultados das Companhias Investidas e a correta decisão sobre a liquidação do investimento, o que pode afetar o Fundo e o valor das Cotas;

(viii) riscos de insolvência, falência e mau desempenho operacional das Companhias Investidas – os pagamentos relativos ao investimento nas Companhias Investidas, como dividendos, juros e outras formas de remuneração/bonificação, podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional, ou, ainda, de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos;

(ix) riscos relacionados ao setor imobiliário em que atua cada uma das Companhias Investidas - não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada uma das Companhias Investidas acompanhe *pari passu* o desempenho médio desse setor. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de fornecimento de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, disponibilidade de mão-de-obra, mudanças na oferta e procura de empreendimentos, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, existem riscos específicos que afetam as atividades de empresas do ramo imobiliário, tais como: (a) o declínio da atividade econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores; (b) o grau de interesse de um comprador por um de nossos empreendimentos podem ficar abaixo do esperado, fazendo com que o empreendimento se torne menos lucrativo do que o esperado; (c) condições locais ou regionais do mercado imobiliário, tais como o excesso de oferta de empreendimentos em certa região ou em alguns segmentos do mercado, podem diminuir a demanda por projetos de empreendimentos não alinhados com as condições de tais mercados; (d) alterações na legislação dos municípios onde os empreendimentos imobiliários serão desenvolvidos podem afetar adversamente os empreendimentos originalmente planejados; e (e) atrasos na aprovação de projetos pelos órgãos públicos competentes podem comprometer os resultados dos empreendimentos. A ocorrência de quaisquer destas situações pode causar um efeito adverso relevante na condição financeira e resultados operacionais do Fundo;

(x) riscos relacionados às apólices de seguro – as Companhias Investidas podem ser responsabilizadas por perdas e danos causados a terceiros. O Fundo não pode garantir que as apólices de seguro, quando contratadas, serão suficientes em todas as circunstâncias ou contra todos os riscos. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, ou a não observância dos subcontratados em cumprir obrigações indenizatórias assumidas perante as Companhias Investidas ou em contratar seguros pode ter um efeito adverso para o Fundo. Além disso, o Fundo não pode assegurar que as Companhias Investidas serão capazes de manter apólices de seguro a taxas comerciais razoáveis ou em termos aceitáveis no futuro. Esses fatores podem gerar um efeito adverso sobre o Fundo e sobre o valor das Cotas;

(xi) riscos relacionados ao funcionamento de órgãos públicos – as áreas de atuação das Companhias Investidas podem envolver atividades que dependam de prévia aprovação ou autorização de órgãos públicos, não sendo possível garantir o sucesso dos projetos submetidos no que se refere ao aproveitamento dos planejamentos inicialmente idealizados, prazos de execução, entre outros fatores;

(xii) riscos relacionados à concentração da carteira do Fundo – o Fundo aportará recursos em poucas Companhias Investidas, hipótese em que os resultados do Fundo ficarão concentrados e diretamente relacionados aos resultados dessas poucas Companhias Investidas;

(xiii) riscos de mercado - os ativos financeiros e demais títulos e valores mobiliários que podem vir a compor a carteira do Fundo estão sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior, e a eventos específicos a respeito dos respectivos emissores. As variações de preços desses ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, gerando mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que haja alterações significativas no contexto econômico ou político, nacional e internacional;

(xiv) risco relacionado ao critério de precificação dos ativos - a precificação dos ativos integrantes da carteira do Fundo será realizado de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação estabelecidos no Regulamento e na regulamentação em vigor, mas tais critérios e procedimentos poderão não ser suficientes para evitar distorções entre o valor contabilizado do ativo e o respectivo valor real de venda;

(xv) Risco decorrente das operações no mercado de derivativos - A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo que exclusivamente com a finalidade de proteger a carteira do Fundo, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados bem como poderá provocar significativas perdas do patrimônio do Fundo e dos cotistas;

(xvi) riscos de crédito - os ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade de seus emissores de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos financeiros;

(xvii) risco de descontinuidade - O Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo, hipóteses em que os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo;

(xviii) riscos relacionados a fatores macroeconômicos e regulatórios - o Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro e, por consequência, a do Fundo;

(xix) riscos relacionados à alavancagem das Companhias Investidas - as Companhias Investidas poderão obter financiamentos ou contratar operações de crédito, em montante superior ao patrimônio líquido das referidas sociedades, de modo que, em caso de tais sociedades não dispuserem de recursos para arcar com as obrigações decorrentes dos financiamentos ou operações de créditos, os Cotistas poderão vir a ser chamados para integralizar recursos adicionais no Fundo;

(xx) risco de performance e não cumprimento de orçamento preestabelecido – os ativos que irão compor a carteira do Fundo deverão ser construídos ao longo do Período de Investimento do Fundo. Para tanto serão contratadas empresas especializadas para realizar a construção dos Projetos. Caso as empresas especializadas contratadas, por qualquer motivo, seja por dolo, culpa, caso fortuito ou força maior, não consigam concluir a construção dos Projetos dentro do prazo e do orçamento preestabelecidos, o Fundo poderá não atingir a Rentabilidade Alvo;

(xxi) outros riscos exógenos ao controle do Administrador e do Gestor - 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, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos da carteira do Fundo, alteração na política monetária, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor de suas Cotas;

(xxii) risco de patrimônio negativo - eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelos Cotistas, os quais podem vir a ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo;

(xxiii) risco relacionado ao Fundo assumir dívida garantida de uma Companhia Investida – para realizar as obras necessárias à originação ou manutenção dos Projetos, as Companhias Investidas poderão constituir garantias para obter o financiamento imobiliário necessário para a realização de tais obras. Desta forma, o Fundo, na qualidade de acionista da Companhia Investida, poderá responder por eventual dívida garantida assumida pela Companhia Investida quando da assunção dos financiamentos, o que poderá causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor de suas Cotas;

(xxiv) risco de Potencial Conflito de Interesses - O Fundo poderá realizar operações em que o Fundo figure como contraparte o Administrador, o Gestor, os membros de comitês ou conselhos criados pelo Fundo e Cotistas titulares de cotas representativas de 5,00% (cinco inteiros por cento) do patrimônio do Fundo, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10,00% (dez inteiros por cento) do capital social votante ou total, bem como de outros fundos de investimento ou carteira de valores mobiliários administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou pelo Gestor. Ademais, será admitido o coinvestimento em Companhias Investidas por Cotistas, pelo Administrador ou pelo Gestor, bem como por partes a eles relacionadas, inclusive outros veículos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou pelo Gestor, bem como por partes a eles relacionadas. Desta forma, tais partes poderão eventualmente tomar decisões relacionadas às Companhias Investidas que possam afetar negativamente a rentabilidade do Fundo;

(xxv) risco de distribuição parcial - Existe a possibilidade de que, ao final do Período de Distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode ensejar uma redução nos planos de investimento do Fundo e, conseqüentemente, na expectativa de rentabilidade do Fundo;

(xxvi) risco de o Fundo não Atingir o Patrimônio Inicial Mínimo e o cancelamento da Oferta - A Oferta será cancelada e o Fundo não iniciará suas atividades caso não seja subscrita quantidade de Cotas suficiente para o atendimento do Patrimônio Inicial Mínimo descrito neste Prospecto.

(xxvii) riscos de Bloqueio à Negociação de Cotas – As Cotas subscritas pelos investidores somente poderão ser negociadas no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA após a realização da totalidade das Chamadas de Capital, de forma que tal negociação só ocorrerá durante o Período de Desinvestimento.

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

O Fundo não conta com garantia do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, nem do Administrador, nem do Gestor, nem das entidades prestadoras dos serviços de custódia ou escrituração.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

- Breve Histórico do Administrador
- Principais Atribuições do Administrador
- Principais Atribuições do Escriturador
- Principais Atribuições do Custodiante
- Breve Histórico do Gestor
- Principais Atribuições do Gestor
- Substituição do Administrador e do Gestor
- Breve Histórico do Coordenador Líder
- Breve Histórico dos Coordenadores
- Declaração do Administrador
- Declaração do Coordenador Líder

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

Breve Histórico do Administrador

A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM é uma sociedade controlada pelo Banco BTG Pactual S.A. e concentra as atividades de administração de recursos financeiros de terceiros pelo grupo BTG Pactual.

Na data deste Prospecto, o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM administra aproximadamente R\$ 132,12 bilhões em recursos de terceiros e ocupa a 7ª posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil segundo dados da ANBIMA referentes ao mês de abril de 2014.

Principais Atribuições do Administrador

O Administrador possui todos os poderes necessários para exercer todos os direitos inerentes aos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, observadas as disposições no Regulamento e da legislação aplicável.

(i) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo: (a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas; (b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas; (c) o livro de presença de Cotistas; (d) o arquivo de pareceres dos auditores independentes; (e) os registros e demonstrações contábeis referentes às operações realizadas pelo Fundo e ao seu patrimônio; e (f) a documentação relativa às operações e ao patrimônio do Fundo;

(ii) receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;

(iii) custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do Fundo;

(iv) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão de atrasos no cumprimento dos prazos previstos no Regulamento ou na legislação aplicável;

(v) elaborar, junto com as demonstrações contábeis semestrais e anuais, parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, com base em informações disponibilizadas pelo Gestor, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições no Regulamento e da legislação aplicável;

(vi) fornecer aos Cotistas que, isolada ou conjuntamente, sendo detentores de pelo menos 10,00% (dez inteiros por cento) das Cotas emitidas, assim requererem, estudos e análises de investimento, elaborado pelo Gestor, que fundamentem as decisões tomadas em Assembleia Geral de Cotistas, incluindo os registros apropriados com as justificativas das recomendações e respectivas decisões;

(vii) se houver, fornecer aos Cotistas que, isolada ou conjuntamente, sendo detentores de pelo menos 10,00% (dez inteiros por cento) das Cotas emitidas, assim requererem, atualizações periódicas dos estudos e análises elaborados pelo Gestor, permitindo acompanhamento dos investimentos realizados, objetivos alcançados, perspectivas de retorno e identificação de possíveis ações que maximizem o resultado dos investimentos;

(viii) no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso I acima até o término do mesmo;

(ix) exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, todos os direitos inerentes ao patrimônio e às atividades do Fundo;

(x) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador;

(xi) manter os títulos e valores mobiliários fungíveis integrantes da carteira do Fundo custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;

(xii) elaborar e divulgar as informações previstas no Capítulo XIX do Regulamento;

(xiii) cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

(xiv) cumprir e fazer cumprir todas as disposições no Regulamento.

Sempre que forem requeridas informações na forma prevista nos incisos VI e VII acima, o Administrador poderá submeter a questão à prévia apreciação da Assembleia Geral de Cotistas, tendo em conta os interesses do Fundo e dos demais Cotistas, e eventuais conflitos de interesses em relação a conhecimentos técnicos e às Companhias Investidas, ficando, nesta hipótese, impedidos de votar os Cotistas que requereram a informação.

É vedado ao Administrador, direta ou indiretamente, em nome do Fundo:

(i) receber depósito em conta corrente;

(ii) contrair ou efetuar empréstimos, salvo em modalidades estabelecidas pela CVM;

(iii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra forma, exceto mediante aprovação da maioria qualificada dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme previsto no Capítulo X do Regulamento;

(iv) negociar com duplicatas, notas promissórias, excetuadas aquelas de que trata a Instrução CVM nº 134, de 1º de novembro de 1990, ou outros títulos não autorizados pela CVM.

(v) prometer rendimento predeterminado aos Cotistas; e

(vi) aplicar recursos no exterior, na aquisição de bens imóveis e na subscrição ou aquisição de ações de sua própria emissão.

Caso existam garantias prestadas pelo Fundo, conforme disposto no inciso III acima, o Administrador do Fundo deve zelar pela ampla disseminação das informações sobre todas as garantias existentes, por meio, no mínimo, de divulgação de fato relevante e permanente disponibilização, com destaque, das informações na página do Administrador na rede mundial de computadores.

Principais Atribuições do Escriturador

O Itaú Corretora de Valores S.A. é a instituição responsável serviços de controle de ativos e passivos, cálculo da cota, processamento, contabilidade e escrituração do Fundo.

Principais Atribuições do Custodiante

O serviço de custódia qualificada prestada pelo Custodiante compreende a liquidação física e financeira dos títulos e valores mobiliários e ativos financeiros que integram a carteira do Fundo, sua guarda, bem como a administração e informação de eventos associados a esses ativos.

O Custodiante também é a instituição responsável pelas atividades de tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros que serão objeto de investimento pelo Fundo.

Breve Histórico do Gestor

A BREI - Brazilian Real Estate Investments Ltda. foi constituída em 20 de janeiro de 2014, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 13.585, de 28 de março de 2014.

O Gestor presta todo o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente à gestão dos fundos de investimento imobiliário e fundos de investimento em participações, os quais terão como público alvo investidores pessoas físicas e jurídicas.

Para os fins do artigo 13, XVIII e artigo 33, § 3º do Código ABVCAP/ANBIMA, o Gestor possui equipe dedicada de profissionais em investimentos em participações, com experiência financeira em diversos setores da economia real brasileira, especialmente no setor imobiliário.

A seguir encontram-se descritos os resumos dos profissionais do Gestor que atuam na gestão de fundos de investimentos em participações, profissionais com especialização em investimentos de base imobiliária:

Vitor Guimaraes Bidetti

Sócio Fundador e CEO da BREI – Brazilian Real Estate Investiments. Bacharel em Ciências Econômicas pela Fundação Armando Álvares Penteado. Antes, foi CEO da Interservicer, maior plataforma de serviços de Crédito Imobiliário do país. Um dos fundadores da Brazilian Finance & Real Estate, no período de 1999 a 2012, diretor geral da Brazilian Mortgages e BM Sua Casa, foi responsável pela estruturação e administração de mais de R\$ 10 bilhões em fundos de investimento imobiliário, portfólio de crédito para pessoas físicas e jurídicas e pela rede com mais de 100 pontos de venda, bem como participante dos Comitês de Investimentos da Gestora do Grupo BFRE, a Brazilian Capital. De 1991 a 1999, foi diretor do BankBoston, responsável por áreas de marketing e produtos do Retail Banking.

Veronica Maiko Odani Liao, CFP®

Área de Investimentos da BREI. Bacharel em Administração de Empresas pela Escola de Administração de Empresas de São Paulo, da Fundação Getúlio Vargas e MBA Executivo em Finanças pelo Insper - Instituto de Ensino e Pesquisa. Antes da BREI, no período de 2012 e 2013, estruturou 13 FII's totalizando R\$ 6,6 bilhões pela Brazilian Mortgages e BTG Pactual. Conta ainda com 13 anos de experiência no mercado financeiro, no Banco Votorantim, Brazilian Mortgages e Banco BTG Pactual.

Principais Atribuições do Gestor

O Fundo é gerido pelo Gestor, contratado pelo Administrador, nos termos do respectivo contrato de gestão.

O Gestor possui todos os poderes necessários à gestão da carteira do Fundo, assim entendidos os de seleção, avaliação, aquisição, alienação, subscrição, conversão, incluindo a celebração de compromissos de investimento e de opções de aquisições, observadas as limitações impostas no Regulamento e demais disposições aplicáveis, cabendo-lhe, ainda, implementar os investimentos do Fundo, conforme previsto no Regulamento. Caberá ainda ao Gestor o direito de ação e o de comparecer e votar em assembleias gerais e especiais das Companhias Alvo.

Nos termos do contrato de gestão, a representação do Fundo será exercida pelo Gestor, que será responsável, conforme atribuições estabelecidas no mencionado contrato, pela realização dos seguintes atos:

- (i)** gerir e monitorar a carteira do Fundo;
- (ii)** analisar, selecionar, avaliar e deliberar sobre o investimentos ou desinvestimentos nos Projetos para o Fundo;
- (iii)** realizar os investimentos após cada chamada de capital pelo Administrador e estabelecer prazos, observado a legislação vigente, para realização dos investimentos após a integralização das Cotas a cada chamada feita pelo Administrador nas Companhias Alvo, bem como prorrogação de tais prazos;
- (iv)** monitorar os investimento realizados pelo Fundo;
- (v)** conduzir e executar a estratégia de saída para os investimentos do Fundo;
- (vi)** monitorar o desempenho do Fundo, a valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (vii)** celebrar, dentro de sua competência, os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, incluindo mas não se limitando a acordos de confidencialidade, memorandos de entendimentos, acordos de investimento, boletins de subscrição, acordos de acionistas, atos e documentos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, incluindo a participação em assembleias de acionistas relacionadas às Companhias Investidas, assim como a indicação do(s) membro(s) do Conselho de Administração das Companhias Investidas;

- (viii)** exercer todos os direitos inerentes aos ativos do Fundo, podendo, ainda, adquirir, alienar ou, sob qualquer forma, deles dispor, dar e receber quitação, enfim, praticar todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, observadas as determinações legais e regulamentares em vigor, bem como o disposto no Regulamento e no contrato de co-gestão;
- (ix)** dar execução às deliberações da Assembleia Geral de Cotistas, no que couber;
- (x)** disponibilizar ao Administrador subsídios para elaboração de parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, bem como elaborar estudos e análises de investimento e suas respectivas atualizações, sempre que solicitado;
- (xi)** transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor;
- (xii)** cumprir e fazer cumprir todas as disposições do Regulamento;
- (xiii)** deliberar sobre a realização de novos investimentos ou a distribuição de resultados de investimentos ainda durante o Período de Investimento;
- (xiv)** deliberar sobre a eventual amortização de Cotas e distribuição de resultados das Companhias Alvo, notadamente dividendos e juros sobre capital próprio, inclusive deliberar sobre a eventual devolução pelo Administrador, sob a forma de amortização de Cotas, aos Cotistas, inclusive respectivos termos e condições, de valores integralizados caso não sejam feitos os investimentos, pelo Fundo, nas Companhias Alvo;
- (xv)** elaborar relatórios para acompanhamento das atividades do Fundo pelo Administrador; e
- (xvi)** coordenar e/ou contratar, às expensas do Fundo, prestadores de serviços para a realização de processos de diligência financeira, contábil, legal, fiscais, tecnológicas, socioambiental, gerenciadores e auditores de obras e assessoria legal e de custos relativos a investimentos em ativos, bem como pesquisas de mercado e laudos de avaliação relativos aos Projetos a serem desenvolvidos pelas Companhias Investidas;
- (xvii)** deliberar sobre a orientação para os votos a serem proferidos pelo Fundo nas assembleias gerais das Companhias Alvo, nos termos da política de exercício de direito de voto em assembleias elaborada pelo Gestor;

(xviii) fixação das diretrizes gerais que deverão ser observadas pelos representantes do Fundo nas reuniões do conselho de administração das Companhias Alvo;

(xix)acompanhamento da atuação e das decisões tomadas pelo representante do Fundo indicado para atuar nas reuniões do conselho de administração, na diretoria ou em outros órgãos das Companhias Alvo; e

(xx) deliberar sobre a realização de eventuais novos investimentos ou a distribuição de resultados de investimentos ainda durante o Período de Investimento.

Os recursos integralizados no Fundo deverão ser utilizados de acordo com o respectivo cronograma físico dos investimentos para a aquisição de Valores Mobiliários de emissão das Companhias Alvo, considerando o prazo máximo proposto pelo Gestor e legislação vigente.

Caso os investimentos do Fundo nas Companhias Alvo não sejam realizados dentro do prazo proposto pelo Gestor, este deliberará sobre: (i) a prorrogação desse prazo; (ii) a permanência dos recursos no caixa do Fundo; ou (iii) o procedimento de restituição aos Cotistas dos valores aportados no Fundo, referentes aos investimentos originalmente programados e que não tenham se concretizado, mediante amortização de Cotas.

Substituição do Administrador e do Gestor

O Administrador e o Gestor deverão ser substituídos nas hipóteses de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, por renúncia ou em decorrência de destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento do Administrador e/ou do Gestor, o Administrador deverá convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o substituto, a se realizar no prazo máximo de 10 (dez) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5,00% (cinco inteiros por cento) das cotas emitidas ou à CVM, na hipótese de descredenciamento, a convocação dessa Assembleia Geral de Cotistas.

No caso de renúncia, o Administrador e/ou o Gestor deverá permanecer no exercício de suas funções até a sua efetiva substituição, devendo comunicar sua decisão aos Cotistas e à CVM com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

No caso de descredenciamento do Administrador, a CVM poderá indicar administrador temporário até a eleição da nova administração. No caso de descredenciamento do Gestor, o Administrador assumirá temporariamente a atividade de gestão da carteira até a eleição de seu substituto.

Breve Histórico do Coordenador Líder

O Banco Pactual S.A. foi fundado em 1983 como uma distribuidora de títulos e valores mobiliários. Em 2006, o UBS A.G., instituição global de serviços financeiros, e o Banco Pactual S.A. associaram-se para criar o Banco UBS Pactual S.A. Em 2009, o Banco UBS Pactual S.A. foi adquirido pelo grupo BTG Investments, formando o BTG Pactual. O Coordenador Líder tem como foco principal as áreas de pesquisa, finanças corporativas, mercado de capitais, fusões e aquisições, wealth management, asset management e sales and trading (vendas e negociações).

Em 2006, o UBS A.G, instituição global de serviços financeiros, e o Banco Pactual S.A., associaram-se para criar o Banco UBS Pactual S.A. Em 2009, o Banco UBS Pactual S.A. foi adquirido pelo grupo BTG Investments, formando o BTG Pactual. Em dezembro de 2010, o banco emitiu US\$ 1,8 bilhão em capital para um consórcio de respeitados investidores e sócios, representando 18,65% (dezoito inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) do BTG Pactual. Nos anos 2011 e 2012, o BTG Pactual adquiriu uma participação de 37,64% (trinta e sete inteiros e sessenta e quatro centésimos por cento) no Banco Pan Americano, Celfin, corretora de valores 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, de acordo com a Superintendência Financeira.

O Debt Capital Markets (DCM) do BTG Pactual tem tido posição de destaque nos últimos anos no Brasil. Desde 2012, também passou a ter maior destaque na América Latina após as aquisições das corretoras Celfin e Bolsa y Renta. Assessorou instituições públicas e privadas nos mercados de capitais de renda fixa, nos diferentes mercados locais onde o banco atua, através da emissão de debêntures, notas promissórias, certificados de recebíveis imobiliários, fundos de investimentos imobiliários ou fundos de investimento em direitos creditórios. DCM também atua no mercado internacional, através da emissão de bonds. Além disso, DCM auxilia empresas em processo de renegociação de termos e condições de dívidas em ambos os mercados.

Em 2012, o BTG Pactual participou de 36 (trinta e seis) operações locais de DCM, com mais de R\$15 bilhões em captações no mercado, refletindo em uma participação de mercado (market share) de aproximadamente 20,00% (vinte inteiros por cento), destacam-se nesse período as ofertas da SABESP (R\$770 milhões), BR Malls (R\$405 milhões), CCR Viaoeste (R\$750 milhões) e TPI (R\$472 milhões) em que atuou como coordenador líder e as ofertas de CEMIG (R\$1,4 bilhões), BNDES (R\$2,0 bilhões), Ecorodovias (R\$800 milhões) e BR Properties (R\$600 milhões) em que atuou como coordenador.

Em 2013, o BTG Pactual participou como coordenador líder das ofertas da Triângulo do Sol (R\$ 691 milhões), Colinas (R\$ 950 milhões), Tegma (R\$ 200 milhões), Valid (R\$ 250 milhões), AES Sul (R\$ 290 milhões), JSL (R\$400 milhões), Norte Brasil Transmissora de Energia (R\$ 200 milhões), Intervias (R\$ 600 milhões) e CCR (R\$ 200 milhões). Destaca-se neste período também a operação de Rodovias do Tietê em que atuou como coordenador líder e assessor de project finance, no volume de R\$ 1,065 bilhões. Como coordenador, o BTG Pactual participou da 4ª (quarta) emissão de Iguatemi (R\$ 450 milhões), Ecovias (R\$ 881 milhões), Comgás (R\$ 540 milhões), Brasil Pharma (R\$ 291 milhões), da Companhia de Saneamento do Paraná – Sanepar (R\$ 300 milhões) e da Andrade Gutierrez Participações S.A. (R\$ 180 milhões).

O BTG Pactual mantém posição de destaque entre os principais intermediários em ofertas de Fundos Imobiliários, tendo participado da estruturação de 48 Fundos Imobiliários, totalizando mais de R\$ 16 bilhões captados. Em 2013, destaca-se o Follow-on da 5ª emissão do BTG Pactual Fundo de Fundos, no valor de R\$ 219 milhões, a Oferta Primária do Santander Agências (R\$ 161 milhões) e a Oferta Primária Tower Bridge (R\$ 1,0 bilhão). Em 2012, liderou seis emissões, das quais destacam-se a Oferta Secundária do FII BB Progressivo II (R\$ 1,6 bilhões) e as Ofertas Primária e Secundária do BC Fund (R\$ 2,3 bilhões).

O BTG Pactual é o líder no ranking de ofertas de ações do Brasil de 2004 a 2012 pelo número de operações, participando de um total de mais de 100 (cem) operações no período, segundo o ranking da base de dados internacional Dealogic. Em 2012, o BTG Pactual participou de 10 (dez) das 12 (doze) operações públicas registradas – 3 (três) IPOs e 9 (nove) follow-ons. Entre elas, a emissão do próprio IPO do Banco, oferta que captou R\$3,6 bilhões, ganhou o prêmio “Deals of the Year” da Euromoney e posicionou o banco como uma das 20 (vinte) maiores companhias listadas na BM&FBOVESPA, de acordo com a Bloomberg.

Como principal suporte a seus investidores, o BTG Pactual sempre investiu fortemente na sua equipe de research, buscando os melhores profissionais do mercado para a atuação junto ao grupo de investidores. Seus investimentos na área renderam o título de “#1 Equity Research Team Latin America” de 2003 a 2007 (Institutional Investor). Em 2012 o research do BTG Pactual foi classificado em 1º (primeiro) lugar na América Latina e no Brasil pela Institutional Investor, além de ser eleito em primeiro lugar em “Local Markets Strategy”.

Breve Histórico dos Coordenadores

Banco Ourinvest S.A.

A origem do grupo Ourinvest 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 vem atuando, com destaque, como coordenador líder ou contratado de ofertas públicas de cotas de fundos de investimento imobiliário e, desde 2003, vem atuando na intermediação de negociações de cotas de fundos de investimento imobiliário no mercado de balcão organizado da BM&FBOVESPA.

O Banco Ourinvest atua também na distribuição de produtos financeiros, tais como: letras de crédito imobiliário - LCI, certificado de recebíveis imobiliários - CRI, cotas de fundos de investimento imobiliário, 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.

Em 2004, o Banco Ourinvest, em associação com profissionais do mercado, fundou a Suppliercard, uma administradora de cartões, dos quais o Banco Ourinvest é o agente de financiamento e emissor, que reinventou a relação entre o fornecedor e sua rede de clientes, utilizando um sistema de cartão como solução de meio de pagamento.

Para atender viajantes e aqueles que precisam realizar remessas financeiras, o Banco Ourinvest realiza câmbio de uma ampla gama de moedas estrangeiras, por meio de operações em espécie ou através da utilização do cartão pré-pago American Express. Ainda no câmbio financeiro, o Banco Ourinvest detém um sistema exclusivo e inédito de transferências internacionais de pequenos valores, com foco em imigrantes, familiares e profissionais expatriados, estando apto a realizar transferências financeiras para qualquer país.

Desta forma, o Banco Ourinvest tem seu foco em operações de tesouraria, câmbio e finanças corporativas, propondo-se a encontrar soluções arrojadas, inovadoras e criativas para seus clientes, por meio de um atendimento personalizado, com um aparato de engenharia financeira que procura a diferenciação para valorizar e proteger cada vez mais o patrimônio de seus investidores.

Octo Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

A Octo Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A foi constituída a partir das operações do Linktrade – Home Broker da Link Investimentos, após a venda para o banco suíço UBS.

Sua constituição foi aprovada em 01/03/2011 pelo Banco Central do Brasil sendo que, em 22/06/2011, 12.000 (doze mil) clientes foram migrados da Link Investimentos para a Octo Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

Após três anos de operações, a Octo Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A está em 6º. lugar no Ranking de Varejo na BM&FBOVESPA.

A Octo Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A realiza diariamente uma média de 8.500 ordens nos mercados BM&F e Bovespa pela plataforma Home Broker.

A Octo Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A tem a missão de ser referência em Home Broker, popularizando o mercado de investimento no Brasil.

Banco Fator S/A

A história do Banco Fator S.A. começou a ser escrita em 1967, com a criação da Fator S.A. Corretora de Valores, que no seu processo de desenvolvimento originou o Coordenador. Hoje, são mais de 40 anos de atuação no mercado financeiro.

Desde 1989, o Coordenador atua como banco múltiplo, na carteira comercial e de investimentos, por meio de soluções individualizadas, estratégicas e rentáveis, desenvolvendo os principais negócios de modo integrado. O Coordenador e suas empresas controladas dispõem de diversos produtos e serviços para clientes pessoas físicas e jurídicas, principalmente para as operações em mercados de capitais. Atua de forma coordenada em sete segmentos: comercial/tesouraria proprietária (emissão de debêntures e de ações, crédito, entre outros); banco de investimento (fusões e aquisições, privatizações, financiamento de projetos e reorganização societária); seguradora, corretagem; administração/gestão de recursos de terceiros, private equity e private banking.

A Fator S.A. Corretora de Valores, subsidiária do Coordenador, tem mais de 40 anos de atuação nas atividades de intermediação para clientes individuais e corporativos junto à BM&FBOVESPA. Mantém equipe de análise (sell side), oferecendo cobertura de diversas empresas listadas em bolsa (com ênfase em small caps). Atua no mercado de Exchange Traded Funds (ETFs), além de ter desenvolvido sua estrutura funcional e tecnológica para oferecer plataformas de negociação eletrônica para operar mercadorias, futuros e opções sob o conceito de Acesso Direto ao Mercado (DMA – Direct Market Access). A Fator Corretora possui classificação de risco QG 2- (estável) concedida pela Austin Rating.

A FAR – Fator Administração de Recursos Ltda., subsidiária do Coordenador, foi constituída em 1997, com foco na gestão ativa em renda variável e de fundos multimercado, focando seu crescimento no desenvolvimento de novos produtos. A FAR possui classificação de risco M2– (bra) concedida pela Fitch Ratings.

A Fator Seguradora S.A. iniciou suas atividades em julho de 2008 com estratégia voltada ao atendimento da demanda de clientes corporativos. Tem atuação voltada também às empresas que necessitam de garantias financeiras e cobertura para Responsabilidade Civil e D&O. A Fator Seguradora possui classificação de risco BBB (bra) concedida pela Fitch Ratings, refletindo o suporte de seu acionista, o Coordenador.

A área de banco de investimento do Coordenador possui uma variedade de serviços de assessoria financeira e participação em ofertas de valores mobiliários, atendendo grupo de clientes que inclui empresas, instituições financeiras, fundos de investimento, governos e indivíduos. Assessorou o Governo do Estado de São Paulo na avaliação econômico-financeira do Banco Nossa Caixa S.A., o qual foi alienado para o Banco do Brasil S.A., além de também ter assessorado o Banco do Brasil S.A. na elaboração de um fairness opinion acerca do valor de aquisição do Banco Votorantim S.A. Adicionalmente, assessorou a Brasil Ecodiesel Indústria e Comércio de Biocombustíveis e Óleos Vegetais S.A. no processo de reestruturação financeira e societária através de um aporte de capital superior a R\$315 milhões.

O Coordenador possui ainda uma tesouraria cuja atuação está pautada no controle da liquidez do Banco, princípio este também adotado para oferecer a seus clientes produtos como a captação de recursos em Certificados de Depósitos Bancário (CDBs) ou operações estruturadas de hedge para vários ativos financeiros.

Por fim, o Fator Private Banking é uma área especializada na alocação de investimentos para clientes alta renda, de acordo com características e objetivos específicos de cada investidor, respeitando seu nível de tolerância ao risco. Sua oferta baseia-se em uma “arquitetura aberta”, ou seja, permite a oferta de produtos de terceiros sem incorrer em conflito de interesses com as demais áreas de negócios do banco.

Declaração do Administrador

Nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, o Administrador declara que (i) o Prospecto Preliminar contém, e o Prospecto Definitivo conterá todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, do Fundo, das cotas do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes no âmbito da Oferta; (ii) as informações contida no Prospecto Preliminar e que estarão contidas no Prospecto Definitivo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (iii) o Administrador

se responsabiliza pela veracidade, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição; e (iv) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes.

Declaração do Coordenador Líder

Nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, o Coordenador Líder declara que (i) o Prospecto Preliminar contém, e o Prospecto Definitivo da Oferta conterá todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, do Fundo, das cotas do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes no âmbito da Oferta; (ii) as informações contida no Prospecto Preliminar e que estarão contidas no Prospecto Definitivo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (iii) o Coordenador Líder se responsabiliza pela veracidade, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição; e (iv) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo om as normas pertinentes.

9. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

- Taxa de Administração
- Taxa de Gestão
- Taxa de Performance
- Remuneração do Custodiante
- Remuneração do Coordenador Líder
- Remuneração dos Coordenadores
- Remuneração do Auditor Independente

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. REMUNERADORES DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

Taxa de Administração

Pela prestação de serviços de administração do Fundo, o Administrador fará jus à Taxa de Administração correspondente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano sobre o valor total do capital efetivamente integralizado pelos Cotistas, paga mensalmente ao Administrador, observado o valor mínimo de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) ao mês atualizado anualmente pela variação do IGP-M e acrescida das despesas de escrituração das Cotas do Fundo.

A Taxa de Administração indicada acima, será apropriada diariamente, à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos), como despesa do Fundo e será paga mensalmente pelo Fundo diretamente ao Administrador, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao vencido.

O Administrador poderá optar que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo a eventuais prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Na hipótese de renúncia, destituição ou descredenciamento do Administrador e/ou do Gestor, as respectivas remunerações serão pagas *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento.

Na hipótese de o Administrador ou de qualquer outro prestador de serviços do Fundo, que tenha direito de receber parcela da Taxa de Administração, vir a ser descredenciado pela CVM ou destituído em Assembleia Geral de Cotistas regularmente convocada e instalada, será feita a apuração da Taxa de Administração *pro rata temporis*, observado o período de efetivo exercício das respectivas funções do Administrador ou do prestador de serviços.

Taxa de Gestão

Pela prestação dos serviços de gestão, o Gestor fará jus a uma remuneração equivalente a 2,00% (dois inteiros por cento) ao ano, calculada e paga mensalmente, com base no capital efetivamente integralizado pelos Cotistas, conforme último dia útil imediatamente anterior ao mês de pagamento.

Taxa de Performance

Sem prejuízo da remuneração do Gestor, prevista no artigo 18 do Regulamento, o Gestor fará jus ao recebimento da Taxa de Performance, equivalente a 20,00% (vinte inteiros por cento) da rentabilidade líquida de retorno aos Cotistas, que exceder o Parâmetro de Referência.

A Taxa de Performance será calculada e provisionada diariamente.

O pagamento da Taxa de Performance será efetuado diretamente pelo Fundo e exclusivamente em moeda corrente nacional.

O valor devido como Taxa de Performance será pago semestralmente, por períodos vencidos.

Remuneração do Custodiante

Pelos serviços de liquidação, custódia e tesouraria, o Fundo pagará ao Custodiante a seguinte remuneração: 0,015% (quinze milésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

Remuneração do Coordenador Líder

Pelos serviços de estruturação e liderança do Fundo, nos termos do Contrato de Estruturação, será devido ao Coordenador Líder o valor correspondente a 1,00% (um inteiro por cento), calculados sobre o valor total das Cotas do Fundo efetivamente colocadas, a título de estruturação e modelagem da operação. Este valor será devido e pago pelo Fundo em uma única parcela que será devida na autorização de funcionamento do Fundo, sendo paga em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de autorização de funcionamento do Fundo.

Pelos serviços de coordenação e colocação das Cotas do Fundo, o Coordenador Líder receberá do Fundo uma comissão de coordenação e colocação equivalente a: 3,00% (três inteiros por cento) aplicados sobre o valor total das Cotas do Fundo efetivamente colocadas. Este valor será devido e pago pelo Fundo em 01 (uma) única parcela, que será devida no encerramento da Oferta, devendo ser paga em até 02 (dois) Dias Úteis após a publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta. O Coordenador Líder poderá contratar instituições intermediárias para colocar as Cotas de acordo com o plano de distribuição a ser elaborado pelo Coordenador Líder, repassando-lhes parte da comissão de coordenação e colocação.

O Coordenador Líder instruirá a BM&FBOVESPA sobre os pagamentos a serem realizados às Instituições Participantes da Oferta nos termos do Contrato de Distribuição, de modo que a BM&FBOVESPA não realize qualquer compensação de valores a serem pagos ou transferidos nos termos do Contrato de Distribuição contra quaisquer créditos eventualmente detidos pela BM&FBOVESPA contra o Fundo ou qualquer das Instituições Participantes da Oferta. A BM&FBOVESPA não garante o cumprimento de qualquer obrigação de quaisquer das Instituições Participantes da Oferta e não assume a posição de contraparte ou de substituto de qualquer parte inadimplente.

O pagamento do comissionamento da Oferta deverá ser acrescido dos tributos incidentes sobre o mesmo, incluindo quaisquer juros, adicionais de impostos, multas ou penalidades correlatas que porventura venham a incidir sobre as operações da espécie em decorrência do descumprimento das obrigações do Fundo, bem como quaisquer majorações das alíquotas já existentes, de forma que cada Instituição Participante da Oferta, conforme o caso, receba os valores que teria direito caso tais tributos não fossem incidentes. O Fundo será responsável pelo pagamento da taxa de serviço cobrada pela BM&FBOVESPA no que tange à Oferta, de acordo com a tabela de emolumentos vigente adotada pela BM&FBOVESPA. Desta forma, aos valores devidos pelo Fundo deverá ser acrescida a taxa de serviço da BM&FBOVESPA, de modo que as Instituições Participantes da Oferta recebam os mesmos valores que seriam recebidos caso a dedução de tal taxa não fosse realizada.

Remuneração dos Coordenadores

Pelos serviços de distribuição, o Fundo pagará aos Coordenadores as seguintes comissões:

(i) Comissão da Oferta a Investidores Qualificados Institucionais: remuneração devida aos Coordenadores em valor correspondente a 3,00% (três inteiros por cento), incidentes sobre as Cotas efetivamente colocadas pelo Coordenador Líder ou pelo respectivo Coordenador a Investidores Qualificados Institucionais. A Comissão da Oferta a Investidores Qualificados Institucionais, decorrentes de Investidores Qualificados Institucionais sob administração de integrantes do mesmo grupo econômico dos Coordenadores, inclusive as Cotas colocadas junto aos Coordenadores, se for o caso, será paga integralmente aos respectivos Coordenadores.

(ii) Comissão da Oferta de Varejo: Remuneração devida aos Coordenadores, em valor correspondente a 3,00% (três inteiros por cento) incidentes sobre as Cotas efetivamente colocadas pela respectiva Instituição Participante da Oferta a Investidores Qualificados Não Institucionais.

As comissões previstas acima serão devidas e pagas pelo Fundo em 01 (uma) única parcela, que será devida no encerramento da Oferta, devendo ser paga em até 02 (dois) Dias Úteis após a publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

Remuneração do Auditor Independente

A auditoria das demonstrações contábeis do Fundo será realizada anualmente por auditor independente registrado na CVM. 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.

A remuneração anual do Auditor Independente do Fundo é estimada em R\$ 12.000,00 (doze mil reais), acrescido das despesas e custos incorridos pelo Auditor Independente.

10. INFORMAÇÕES RELATIVAS À BKO

- Informação sobre a BKO

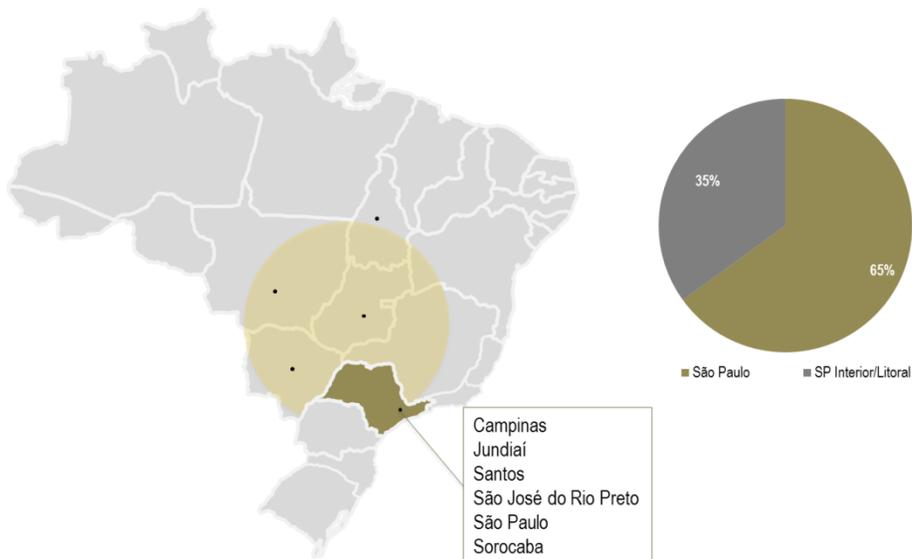
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. INFORMAÇÕES RELATIVAS À BKO

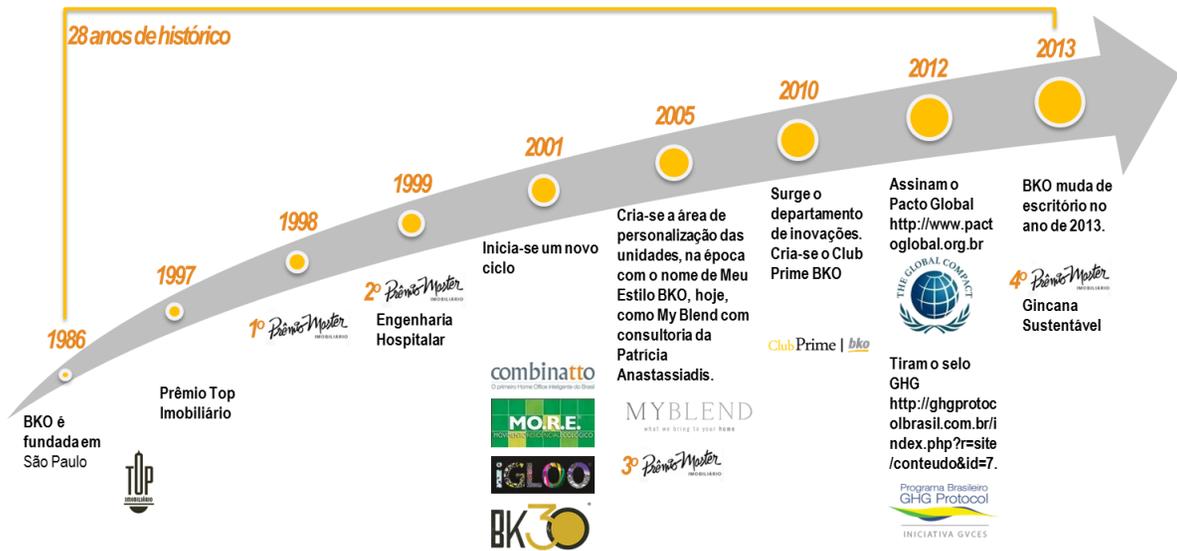
Fundada em 1986, a BKO atua no mercado imobiliário desenvolvendo edifícios comerciais e residenciais de médio e alto padrão em São Paulo, Sorocaba, Campinas, Limeira, Jundiaí, Americana, São José do Rio Preto, Santos e na região Sul do País, focada em incorporações de empreendimentos residenciais de alto e médio-alto padrão, com a execução de suas próprias obras.

Sustentada no tripé tecnologia, sustentabilidade e personalização, atuante em toda a cadeia: (a) incorporação; (b) construção; (c) vendas e (d) customização.

Distribuição Geográfica



Ao longo desses 28 anos de experiência em incorporação e construção, a BKO entregou mais de 1.654.000 m² e tem aproximadamente 160.000 m² em execução.



Residencial - Vertical	Residencial - Horizontal	Comercial - Escritório
 <p>iGLOO Vila Olímpia Combinatto</p>  <p>M.O.R.E Chácara Flora Terra Brasília</p>	 <p>Condomínio Monte Bianco</p>  <p>Condomínio Vila Inglesa</p>	 <p>Edifício Hyatt e Royal Park</p>  <p>Edifício Four Seasons Edifício Boulevard Sul</p>
Comercial - Saúde	Comercial - Educação	Comercial - Lazer
 <p>Hospital Israelita Albert Einstein</p>  <p>Laboratórios Fleury</p>	 <p>Faculdade UniSantana</p>	 <p>Cinemark Shopping Iguatemi</p>  <p>Reebok Sports Club</p>  <p>Formula Market Place</p>

Oportunidades de Investimento em Desenvolvimento Imobiliário

Investimento em Desenvolvimento Imobiliário Residencial / Uso Misto		
<p>Oportunidades atuais no Mercado Imobiliário Brasileiro</p> <ul style="list-style-type: none"> Oportunidades em projetos de desenvolvimento imobiliário residenciais/uso misto Experiência de mercado em bens imóveis e equipe de originação 	<p>Estratégia de Crescimento Atual da BKO</p> <ul style="list-style-type: none"> Plano de expansão regional. Alta rentabilidade do mercado incorporador com base em participações de capital no nível do projeto 	<p>Condições Econômicas / Demográficas Brasileiras Favoráveis ao Mercado Imobiliário</p> <ul style="list-style-type: none"> Baixo desemprego, uma classe média crescente, aumento real dos salários e confiança alta por parte do consumidor Contínuo crescimento do crédito imobiliário. Até 2020 os empréstimos hipotecários devem atingir 16% do PIB, ante aproximadamente 8,5% em 2013.

Destaques

Incorporador especializado e com experiência na oferta de produtos para as classes média-alta e alta

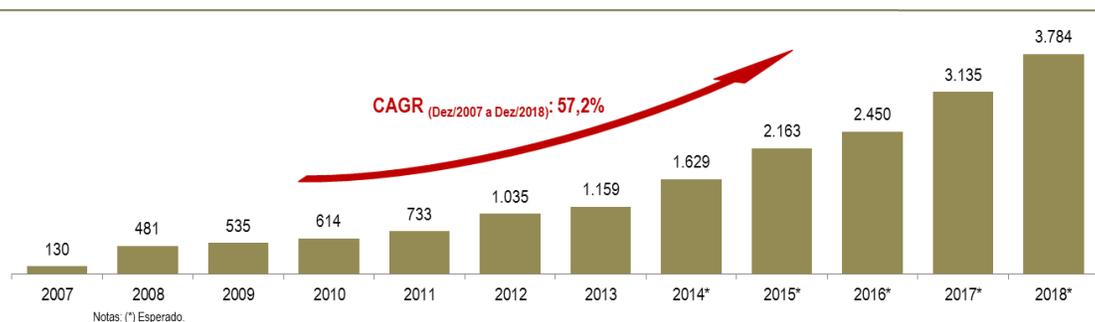


Capacidade de execução (1,411 milhão m² entregues)

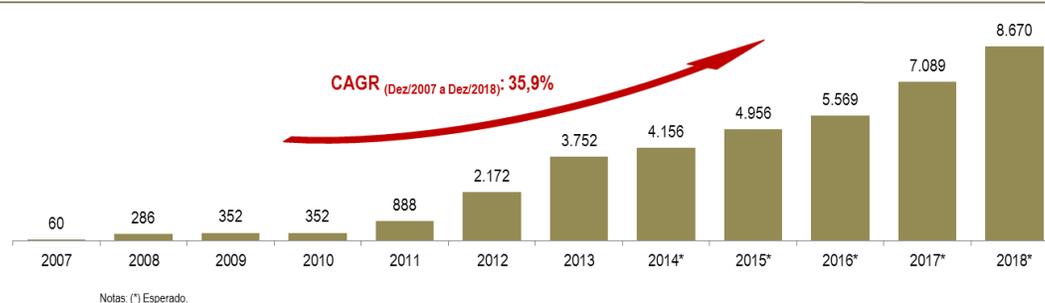


Nos últimos 07 anos de atuação no mercado a BKO possui R\$ 1,16 bilhão de VGV lançado e 3.752 unidades entregues.

Evolução VGV Acumulado (R\$ MM)



Evolução Unidades Entregues Acumulado



A BKO foi vencedora de 5 Prêmios Master Imobiliário, realizadora pelo Secovi-SP e Fiabci/Brasil, quais sejam:

- 1997 – Top Imobiliário
- 1998 – Tempo e Tecnologia de Ponta
- 1999 – Engenharia Hospitalar
- 2008 – Excelência Fiscal
- 2013 – Gincana Sustentável

Biografias

Joe Khzouz – CEO

CEO da BKO. Engenheiro civil formado pela Universidade Presbiteriana Mackenzie (1983). MBA em gestão empresarial pela Faculdade Trevisan (1999). Curso de PDE pela Fundação Dom Cabral (2004). Fundador da BKO Engenharia, ocupou o cargo de diretor comercial até 2007.

Mario Giangrande – COO

COO da BKO. Engenheiro civil formado pela Universidade Paulista (1995). Pós graduação em administração de empresas pela FAAP (1997). MBA em gerenciamento de empresas e empreendimentos pela USP (2006). Curso de PDE pela Fundação Dom Cabral (2004). Ingressou na BKO como estagiário em 1992, trabalhou na área técnica como gerente de obras (95-00), posteriormente ocupou o cargo de gerente de orçamento, planejamento e projetos (01-04) e diretor de incorporação (05-08).

11. TRIBUTAÇÃO

- Tributação Aplicável aos Cotistas
- Tributação Aplicável ao Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. TRIBUTAÇÃO

O disposto neste item foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor na data deste Prospecto e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo, assumindo, para esse fim, que a carteira do Fundo é composta por valores mobiliários de emissão das Companhias Alvo e/ou das Companhias Investidas, não listada em bolsa de valores, e que o Fundo irá cumprir os limites de diversificação e as regras de investimento constantes da regulamentação estabelecida pela CVM. Existem algumas exceções e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

Tributação Aplicável aos Cotistas

IOF/Títulos

As operações com as Cotas podem estar sujeitas à incidência do IOF/Títulos, cobrado à alíquota máxima de 1% (um por cento) ao dia, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, a alíquota do IOF/Câmbio aplicável à maioria das operações de câmbio é de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento). Contudo, as operações de câmbio realizadas para investimento em Cotas por cotistas residentes e domiciliados no exterior que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.689/00, estão atualmente sujeitas ao IOF/Câmbio à alíquota de 0% (zero por cento) na entrada dos recursos no Brasil para investimento e na remessa desses recursos para o exterior. De toda forma, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto de Renda

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

Cotistas Residentes no Brasil

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

Cotistas Residentes no Exterior

Aos Cotistas residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional 2.689/2000 é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em Paraíso Fiscal.

Cotistas Não Residentes em Paraíso Fiscal

Os ganhos e rendimentos auferidos nas cotas serão tributados pelo Imposto de Renda à alíquota zero. Este tratamento tributário privilegiado não se aplica na hipótese de o respectivo cotista deter, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, 40% (quarenta por cento) ou mais da totalidade das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 40% (quarenta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, ou em caso do Fundo deter em sua carteira, a qualquer tempo, títulos de dívida em percentual superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio líquido (ressalvados desse limite as debêntures conversíveis em ações, os bônus de subscrição e os títulos públicos). Nestes casos, os ganhos auferidos na cessão ou alienação das cotas serão tributados pelo Imposto de Renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento), a depender da forma como for conduzida a operação.

Cotistas Residentes em Paraíso Fiscal

Os Cotistas Residentes em Paraíso Fiscal, não se beneficiam do tratamento descrito acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao Imposto de Renda aplicável aos quotistas do Fundo residentes no Brasil.

Tributação Aplicável ao Fundo

IOF/Títulos

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

Imposto de Renda

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

- Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder
- Relacionamento do Administrador com o Gestor
- Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor
- Relacionamento dos Coordenadores com o Administrador
- Relacionamento dos Coordenadores com o Gestor
- Relacionamento do Administrador com as demais partes envolvidas, com o Fundo e a Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na operação mantêm relacionamento comercial, com o Administrador, com o Gestor, com o Coordenador Líder, com o Coordenador ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, serem contratados pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Coordenador Líder, pelo Coordenador ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades. É possível o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder vir a contratar, no futuro, o Coordenador e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações comerciais usuais, incluindo, dentre outras, assessoria em operações de fusões e aquisições e no mercado de capitais, extensão de linhas de crédito, intermediação e negociação de títulos e valores mobiliários, consultoria financeira e outras operações necessárias à condução das suas atividades.

Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação da presente Oferta, descritas nesta Seção deste Prospecto, não há outras potenciais situações que podem ensejar conflito de interesses entre as partes.

Sociedades integrantes do conglomerado econômico do Coordenador Líder, do Gestor e do Administrador eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão do Coordenador, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais instituições financeiras, adquiridas em operações regulares em bolsa de valores, mercados de balcão organizado e não organizado a preços e condições de mercado.

Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação e coordenação da presente Oferta, descritas nesta Seção “Relacionamento entre as Partes”, não há outras potenciais situações que podem ensejar conflito de interesses entre as partes.

Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder

O Coordenador Líder não terá a obrigação de subscrever Cotas, sendo responsável pela colocação das Cotas, sob regime de Melhores Esforços. Exceto pela remuneração, na qualidade de Coordenador Líder, a ser paga em decorrência da Oferta, não há qualquer outra remuneração a ser paga ao BANCO BTG PACTUAL S.A. ou para suas controladas e coligadas no contexto da Oferta.

Além do relacionamento decorrente da Oferta, o Administrador é sociedade controlada pelo Coordenador Líder e, portanto, mantém relação societária com o Coordenador Líder. O Administrador, suas controladas e coligadas e/ou fundos de investimento administrados ou geridos pelo Administrador

mantém junto ao Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico ou fundos de investimento administrados ou geridos pelo Coordenador Líder operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, prestação de serviços de assessoria em operações de fusões e aquisições, investimentos, assessoria em emissões de valores mobiliários, consultoria financeira ou outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades, respeitados os limites da legislação em vigor.

O Coordenador Líder, suas controladas e coligadas poderão vir ser contratado(s), no futuro, pelo Administrador, suas controladas e coligadas e/ou fundos de investimento administrados ou geridos pelo Administrador para a realização de operações comerciais usuais, incluindo, entre outras, assessoria em operações de fusões e aquisições, investimentos, assessoria em emissões de valores mobiliários, distribuição de ativos, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou outras operações financeira necessárias à condução das atividades do Administrador.

O Administrador, suas controladas e coligadas poderão vir ser contratado(s), no futuro, pelo Coordenador Líder, suas controladas e coligadas e/ou fundos de investimento administrados ou geridos pelo Coordenador Líder para a realização de operações comerciais usuais, incluindo, entre outras, assessoria em operações de fusões e aquisições, investimentos, assessoria em emissões de valores mobiliários, distribuição de ativos, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou outras operações financeira necessárias à condução das atividades do Coordenador Líder.

O Administrador entende que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do BANCO BTG PACTUAL S.A. na qualidade de Coordenador Líder da Oferta.

Relacionamento do Administrador com o Gestor

Além do relacionamento decorrente da Oferta, o Gestor, suas controladas e coligadas e/ou fundos de investimento geridos pelo Gestor não mantém junto ao Administrador ou sociedades de seu conglomerado econômico ou fundos de investimento administrados ou geridos pelo Administrador quaisquer operações.

O Gestor, suas controladas e coligadas poderão vir ser contratado(s), no futuro, pelo Administrador e/ou sociedades de seu conglomerado econômico e/ou fundos de investimento administrados ou geridos pelo Administrador para a realização de operações comerciais usuais, incluindo, entre outras, assessoria em operações de fusões e aquisições, investimentos, assessoria em emissões de valores mobiliários, consultoria financeira ou outras operações financeira necessárias à condução das atividades do Administrador.

O Administrador, suas controladas e coligadas poderão vir ser contratado(s), no futuro, pelo Gestor, suas controladas e coligadas e/ou fundos de investimento geridos pelo Gestor para a realização de operações comerciais usuais, incluindo, entre outras, assessoria em operações de

fusões e aquisições, investimentos, assessoria em emissões de valores mobiliários, distribuição de ativos, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou outras operações financeira necessárias à condução das atividades do Gestor.

O Administrador entende que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação da BREI – Brazilian Real Estate Investments Ltda. como Gestor do Fundo.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor

Além do relacionamento decorrente da Oferta, o Gestor, suas controladas e coligadas e/ou fundos de investimento geridos pelo Gestor não mantém junto ao Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico ou fundos de investimento administrados quaisquer operações.

O Gestor, suas controladas e coligadas poderão vir ser contratado(s), no futuro, pelo Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações comerciais usuais, incluindo, entre outras, assessoria em operações de fusões e aquisições, investimentos, assessoria em emissões de valores mobiliários, consultoria financeira ou outras operações financeira necessárias à condução das atividades do Coordenador Líder.

O Coordenador Líder, suas controladas e coligadas poderão vir ser contratado(s), no futuro, pelo Gestor, suas controladas e coligadas e/ou fundos de investimento geridos pelo Gestor para a realização de operações comerciais usuais, incluindo, entre outras, assessoria em operações de fusões e aquisições, investimentos, assessoria em emissões de valores mobiliários, distribuição de ativos, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou outras operações financeira necessárias à condução das atividades do Gestor.

O Coordenador Líder entende que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação da BREI – BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA. como Gestor do Fundo.

Relacionamento dos Coordenadores com o Administrador

Banco Ourinvest S.A.

Exceto pelo relacionamento comercial decorrente da atividade de distribuição de cotas de Fundos administrados pela BTG, o Banco Ourinvest S.A. não possui outro relacionamento relevante com a referida instituição.

O Administrador entende que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Banco Ourinvest S.A. como Coordenador da Oferta.

Octo Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

O Administrador e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão vir a contratar, no futuro, a Octo Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações comerciais usuais, incluindo, entre outras, assessoria em operações de fusões e aquisições, investimentos, distribuição de valores mobiliários, operações com fundos de investimento, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das suas atividades.

A Octo Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão vir a contratar, no futuro, o Administrador e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações comerciais usuais, incluindo, entre outras, assessoria em operações de fusões e aquisições, investimentos, distribuição de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, administração de fundos de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das suas atividades.

O Administrador entende que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação da Octo Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A como Coordenador da Oferta.

Banco Fator S/A

O Administrador e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão vir a contratar, no futuro, o Banco Fator e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações comerciais usuais, incluindo, entre outras, assessoria em operações de fusões e aquisições, investimentos, distribuição de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, operações com fundos de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das suas atividades.

O Banco Fator e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão vir a contratar, no futuro, o Administrador e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações comerciais usuais, incluindo, entre outras, assessoria em operações de fusões e aquisições, investimentos, distribuição de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, administração de fundos de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das suas atividades.

O Administrador entende que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Banco Fator como Coordenador da Oferta.

Relacionamento dos Coordenadores com o Gestor

Banco Ourinvest S.A.

O Banco Ourinvest S.A. não possui relacionamento com o Gestor do Fundo.

Octo Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A

O Gestor e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão vir a contratar, no futuro, a Octo Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações comerciais usuais, incluindo, entre outras, assessoria em operações de fusões e aquisições, investimentos, distribuição de valores mobiliários, operações com fundos de investimento, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das suas atividades.

A Octo Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão vir a contratar, no futuro, o Gestor e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações comerciais usuais, incluindo, entre outras, assessoria em operações de fusões e aquisições, investimentos, prestação de serviços de gestão de fundos de investimento, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das suas atividades.

Banco Fator S/A

O Banco Fator não possui relacionamento com o Gestor do Fundo, a BREI (Brazilian Real Estate Investment Ltda.).

Relacionamento do Administrador com as demais partes envolvidas, com o Fundo e a Oferta

Não existe outra remuneração envolvida entre as partes, com exceção daquelas previstas nos respectivos contratos de prestação de serviço firmado com os prestadores de serviços ao Fundo.

O Administrador declara que não possui qualquer relacionamento relevante, além dos relacionamentos usuais referentes às suas atividades comerciais descritos acima, com as partes envolvidas com o Fundo bem como não subscreverá as Cotas da presente Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA

Administrador

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo,

CEP 22250-040 – Rio de Janeiro - RJ

Tel: (21) 3262-9600

Fax: (21) 3262-8600

At.: Mariana Botelho Ramalho Cardoso

E-mail: ol-reguladores@btgpactual.com

Internet: www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosEstruturados (em tal página clicar em “2014” no menu à esquerda e a seguir em “Prospecto Preliminar” logo abaixo de “Distribuição Pública Primária de Cotas da 1ª Emissão do Fundo de Investimento em Participações BKO I”).

Gestor

BREI – BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2066, 15º andar, Jardim Paulistano

CEP 01451-905 – São Paulo - SP

Tel: (11) 3508-1531

Fax: (11) 3508-1524

At.: Vitor Guimarães Bidetti

E-mail: vitor.bidetti@brei.com.br

Internet: No website do Gestor (www.brei.com.br), seguindo o seguinte procedimento: no menu superior, clicar em “Produtos” > na página seguinte, clicar em “FIP BKO I” > em seguida clicar, no link “FIP_BKO_I_Regulamento ou FIP_BKO_I_Prospecto Preliminar” conforme o caso

Coordenador Líder

BANCO BTG PACTUAL S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477 – 14º andar

CEP 04538-133 - São Paulo - SP

Tel: (11) 3383-2000

Fax: (11) 3383-2001

At.: Sr. Rodrigo Mennocchi e Daniel Vaz

E-mail: rodrigo.mennocchi@btgpactual.com e Daniel.Vaz@btgpactual.com

Internet: www.btgpactual.com/home/InvestmentBank.aspx/InvestmentBanking/MercadoCapitais (em tal página clicar em “2014” no menu à esquerda e a seguir em “Prospecto Preliminar” logo abaixo de “Distribuição Pública Primária de Cotas da 1ª Emissão do Fundo de Investimento em Participações BKO I”).

Coordenadores

BANCO OURINVEST S.A.

Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 2º e 11º andares

01310-919 – São Paulo – SP

Telefone: (11) 4081-4444

Fax: (11) 4081-4566

At.: José Carlos Leme da Silva

E-mail: ofertaspublicas@ourinvest.com.br

Site: www.ourinvest.com.br

Ouvidoria do Banco Ourinvest

Telefone: 0800-6034444

Internet: <http://www.ourinvest.com.br/pt/fip>

OCTO CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A

Rua Joaquim Floriano, nº 960, 5º Andar, Itaim Bibi

CEP 04534-004 – São Paulo – SP

Tel: (11) 2505-1900

Fax: (11) 2505-5993

At.: Sr. França Aldo Lauria Neto

E-mail: fneto@rico.com.vc

Internet: <http://www.rico.com.vc/mercado/investimentos/ipo/> (em tal página clicar em “Leia o Prospecto Preliminar” logo abaixo de “1ª Emissão de Cotas do Fundo de Investimento em Participações BKO I”)

BANCO FATOR S/A

Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1017, 11, 12 e 13º andar

CEP 04530-001 - São Paulo - SP

Tel: (11) 3049-6242 / (11) 3049-6048

Fax: (11) 3842-5880

At.: Srs. Paulo Fróes de Oliveira e Eduardo Vieira de Siqueira

E-mail: paoliveira@bancofator.com.br e esiqueira@bancofator.com.br

Internet:

http://www.bancofator.com.br/tools/popup.html?oferta=/banco/mercado_de_capitais/renda_variavel/oferta_publica/448/448.html

Assessor Legal

NEGRÃO, FERRARI & BUMLAI CHODRAUI ADVOGADOS

Rua Fidenco Ramos, nº 160, 6º andar, Vila Olímpia

CEP 04551-010, São Paulo - SP

Tel: (11) 3047-0777

At.: Carlos Eduardo Peres Ferrari

E-mail: carlos.ferrari@nfbc.com.br

Internet: www.nfbc.com.br

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

- I. Instrumento Particular de Constituição do Fundo
- II. Regulamento do Fundo
- III. Declaração do Administrador
- IV. Declaração do Coordenador Líder

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

- Instrumento Particular de Constituição do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6RTD-RJ 30.04.2014
PROT. 1 307860

6°RTD-RJ - 1307860
Emol:111,95/Distrib:15,85/Lei:111/08:6,24
N/A:1148/PETJ:25,02/LEI:6281:5,00
Lei 4.884/05:6,24 / Tot Emol (R\$): 181,59
PARAM Vies 2 / Nome(s): / Págs 2
Proc. Estr: N / Averb: N / Dilig



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES BKO I**

Pelo presente instrumento particular, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/MF sob o número 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM número 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representado de acordo com seu Estatuto Social ("**Administrador**"), nos termos da legislação e regulamentação vigentes, resolve:

- (i) constituir um fundo de investimento em participações nos termos da Instrução da CVM n.º 391, de 16 de julho de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 391**"), em regime de condomínio fechado, que será denominado **FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES BKO I** ("**Fundo**");
- (ii) designar como diretor responsável pela administração do Fundo, nos termos da Instrução CVM 391, a Sra. Mariana Botelho Ramalho Cardoso, brasileira, casada pelo regime da separação de bens, economista, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 09.283.415-9 (IFP/RJ) e inscrita no CPF/MF sob o n.º 028.107.287-63;
- (iii) aprovar o regulamento do Fundo ("**Regulamento**"), que segue anexo ao presente instrumento de constituição;
- (iv) aceitar o desempenho das funções de instituição administradora do Fundo, na forma do Regulamento anexo;
- (v) contratar (a) a **BREI – BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2066, 15º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-905, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.744.231/0001-14, sociedade devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 13.585, de 28 de março de 2014 para a prestação de serviços de gestão do Fundo; (b) o **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 10º a 15º andares, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0002-26 ("**Coordenador Líder**"), para prestar serviços de distribuição das cotas do Fundo; (c) o **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de



6º OFÍCIO
REGISTRO DE
TÍTULOS E
DOCUMENTOS

O presente documento está protocolado, registrado e digitalizado sob o número e data declarados a margem.

6RTD-RJ 30.04.2014
PROT. 1307860

SÔNIA MARIA ANDRADE DOS SANTOS
PAULO CÉSAR ANDRADE DOS SANTOS - OAB RJ
MARCO ANDRÉ DE A. SABOIA - OAB RJ
CLEIA DE ARAUJO BARRETO - 5ª SUBSTITUTA - C.T.P.S. Nº 1324120/001-0 - RJ

Rua do Carmo, 57 - 3º andar - Centro - Rio de Janeiro 20011-400 Tel: (21) 2233-7878 www.6rt-df.com.br

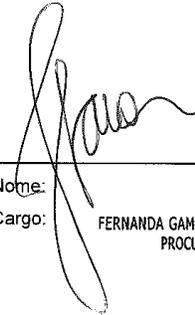
Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/MF sob o número 30.306.294/0001-45, para prestar os serviços de custódia do Fundo; e (d) a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, com sede na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 9, 10, 13, 14, 15, 16 e 17 Andares, Torre Torino, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.562.112/0001-20, empresa especializada e autorizada pela CVM para prestação do serviço de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo;

- (vi) deliberar sobre a primeira emissão de cotas do Fundo ("Primeira Emissão") de inicialmente, 500.000 (quinhentas mil) cotas na Primeira Emissão, observada a possibilidade de lote adicional e lote suplementar;
- (vii) as cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública exclusivamente no mercado brasileiro, no mercado administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("Oferta"), coordenado pelo Coordenador Líder, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), devendo ser subscritas e integralizadas de acordo com os termos e condições do Regulamento e demais documentos da Oferta; e
- (viii) submeter à aprovação da CVM a presente deliberação, bem como os demais documentos exigidos pela Instrução CVM 391 e pela Instrução CVM 400, necessários à obtenção (i) do registro de constituição do Fundo, (ii) do registro da Oferta e (iii) do registro de funcionamento do Fundo.

Esta deliberação, com o Regulamento do Fundo, deverá ser registrada no Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Estando assim, deliberado o presente instrumento de constituição, é o presente assinado em 4 (quatro) vias de igual teor e forma.

Rio de Janeiro, 30 de abril de 2014.


 Nome: _____
 Cargo: FERNANDA GAMA MOREIRA JORGE
 PROCURADORA


 Nome: _____
 Cargo: MARIA CRISTINA GOMES FERNANDES
 PROCURADORA

6º OFÍCIO
 REGISTRO DE
 TÍTULOS E
 DOCUMENTOS
 Selo de Fiscalização Eletrônica
 EABU54751 DAD
 Consulte a Validade do Selo Em
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

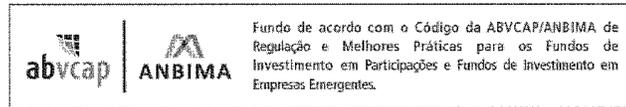
6RTD-RJ 30.04.2014
PROTDC.1307861

6°RTD-RJ - 1307861
Emol: 942,58 / Distrib: 15,65 / Lei: 111/06 46,97
WA: 11,49 / P.E.T.: 187,93 / E.R.261: 37,58
Lei: 4.864/05 48,97 / Tot.Emol. (R\$): 1289,11
PARA: Vias: 2 / Nome(s): 1 / Págs: 44
Proc. Estr: N / Averb: S / Dilig.



Anexo I

Regulamento do FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES BKO I



**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES BKO I**

CAPÍTULO I - FUNDO

Artigo 1º - O FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES BKO I ("Fundo") é um fundo de investimento em participações constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo determinado de duração de 8 (oito) anos contados da Data de Início do Fundo, o qual poderá ser prorrogado ou antecipado por recomendação do Gestor e deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Capítulo X abaixo, sendo regido pelo presente Regulamento, pela Instrução CVM nº 391/03 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo Único - Para fins do disposto no "Código ABVCAP/ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para o Mercado de FIP e FIEE", o Fundo é classificado como "Fundo Diversificado Tipo 3".

CAPÍTULO II – DEFINIÇÕES

Artigo 2º – Os termos abaixo, quando utilizados neste regulamento, significam:

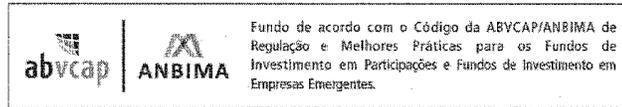
Administrador: o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006;

ANBIMA: a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

Assembleia Geral de Cotistas: a assembleia geral de Cotistas;

Ativos Comerciais: os investimentos realizados pelo Fundo, por meio das Companhias Investidas, em empreendimentos imobiliários comerciais localizados no Brasil ou no exterior, observados os critérios para diversificação da carteira, prevista no Artigo 28 deste Regulamento;

Ativos Residenciais: os investimentos realizados pelo Fundo, por meio das Companhias Investidas, em empreendimentos imobiliários residenciais localizados no Brasil ou no exterior, observados os critérios para diversificação da carteira, prevista no Artigo 28 deste Regulamento;



Auditor Independente: o auditor independente registrado na CVM, contratado pelo Fundo, para realizar a revisão das demonstrações financeiras do Fundo;

BKO: a BKO PARTICIPAÇÕES S/A, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1750, 2º andar, sala 15, Vila Olímpia, CEP 04548-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.948.280/0001-76;

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

Boletim de Subscrição: significa cada boletim de subscrição por meio do qual os Cotistas subscrevem e se obrigam a integralizar Cotas do Fundo;

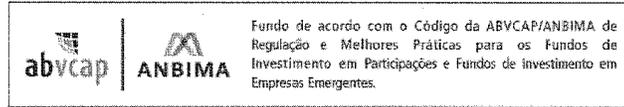
Capital Comprometido: a soma de todos os Capitais Comprometidos dos Cotistas;

Capital Comprometido do Cotista: o valor total que cada investidor obriga-se a aportar no Fundo, conforme previsto no Compromisso de Investimento e no Boletim de Subscrição;

Chamadas de Capital: cada chamada de capital ao Cotista para aportar recursos no Fundo, a ser realizada a cada 3 (três) meses contados a partir da publicação do anúncio de encerramento da primeira emissão de Cotas do Fundo, mediante a integralização do Capital Comprometido do Cotista, nos termos do respectivo Compromisso de Investimento. Conforme periodicidade acima descrita, as Chamadas de Capital serão realizadas pelo Administrador (i) na medida em que sejam identificadas oportunidades de investimento, conforme deliberado pelo Gestor; (ii) conforme necessidade de aportes de capital nas Companhias Investidas para o desenvolvimento dos Projetos; ou (iii) na medida em que sejam identificadas pelo Administrador necessidades de recursos para pagamento de despesas e encargos do Fundo para o mês subsequente ao dia da Chamada de Capital;

Código ABVCAP/ANBIMA: o Código da ABVCAP/ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Mercado de Fundos de Investimento em Participações e Fundos de Investimento em Empresas Emergentes;

Companhia(s) Alvo: as sociedades por ações, abertas ou fechadas, emissoras de valores mobiliários previstos no artigo 23 deste Regulamento, cuja atividade principal seja (i) a construção, (ii) incorporação, (iii) o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários de quaisquer naturezas, incluindo, mas não se limitando, a residencial, comercial e/ou misto, junto à BKO ou empresas do mesmo grupo econômico, bem como (iv) a participação em outras sociedades, companhias abertas



ou fechadas ou em sociedades limitadas, subsidiárias das Companhias Alvo, no Brasil ou no exterior, cuja atividade principal seja aquela descrita nos itens (i), (ii) e/ou (iii) acima;

Companhia(s) Investida(s): Companhias Alvo cujos valores mobiliários de sua emissão venham a ser adquiridos ou subscritos diretamente pelo Fundo;

Compromisso de Investimento: o instrumento assinado pelo Administrador e pelo investidor que assim se comprometer a subscrever e integralizar Cotas sempre que houver chamadas para tanto por parte do Administrador;

Cotas: as frações ideais do patrimônio do Fundo, que conferem a seus titulares direitos e deveres patrimoniais e políticos em relação ao Fundo;

Cotistas: os detentores das Cotas;

Custodiante: o Banco BTG Pactual S.A., instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/MF sob o número 30.306.294/0001-45 será o responsável pelo exercício das atividades de liquidação, tesouraria e custódia do Fundo;

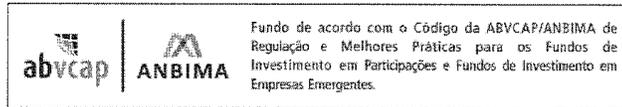
CVM: a Comissão de Valores Mobiliários;

Data de Início do Fundo: a data da primeira integralização de Cotas do Fundo;

Despesas de Constituição e Distribuição de Cotas: são (i) as despesas e remunerações diretamente relacionadas à constituição do Fundo e da distribuição de Cotas do Fundo, tais como remuneração do assessor legal, remunerações das instituições participantes da oferta, taxas de registro na CVM, na BM&FBOVESPA e na ANBIMA, de registros em cartório e para registro no CNPJ/MF incorridas pelo Administrador e/ou pelo Gestor, bem como (ii) outras despesas que possam ser comprovadas como tendo sido necessárias à constituição do Fundo e distribuição de suas Cotas, as quais poderão ser imputadas ao Fundo;

Dia Útil: Qualquer dia que não seja: (i) sábados e domingos; (ii) feriados de âmbito nacional; (iii) feriados do calendário financeiro; (iv) feriados no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo; e (v) dias em que não houver expediente na BM&FBOVESPA;

Gestor: a BREI – Brazilian Real Estate Investments Ltda., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2066, 15º andar, Jardim



Paulistano, CEP 01451-905, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.744.231/0001-14, sociedade devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 13.585, de 28 de março de 2014;

IGP-M: Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

Instrução CVM nº 391/03: a Instrução da CVM nº 391, de 16 de julho de 2003, e posteriores alterações;

Instrução CVM nº 400/03: a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e posteriores alterações;

Instrução CVM nº 409/04: a Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, e posteriores alterações;

Investidores Qualificados: tem o significado atribuído pelo art. 109 da Instrução CVM nº 409/04;

Investimentos em Incorporações Imobiliárias: aquisição pelo Fundo de participação direta em Companhias Investidas que desenvolverão a incorporação e a construção dos Projetos a serem desenvolvidos nos referidos terrenos pela BKO ou empresas do mesmo grupo econômico;

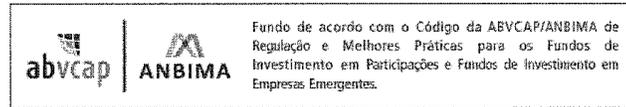
Investimentos em Permutas Imobiliárias: aquisição pelo Fundo de participação direta em Companhias Investidas as quais irão adquirir terrenos e realizarão posteriormente permuta dos terrenos por participação nas vendas de unidades autônomas dos Projetos, a serem desenvolvidos nos referidos terrenos pela BKO ou empresas do mesmo grupo econômico;

Parâmetro de Referência: A variação do IGP-M, acrescida de 8,00% (oito inteiros por cento) ao ano.

Patrimônio Líquido: a soma algébrica do valor da carteira do Fundo, mais os valores a receber pelo Fundo, menos as exigibilidades do Fundo;

Período de Desinvestimento: o período que se iniciará no primeiro Dia Útil seguinte ao término do Período de Investimento e se estenderá até a data de liquidação do Fundo, observado o Prazo de Duração do Fundo, no qual o Fundo, preferencialmente, distribuirá resultados e amortizará Cotas com o produto dos investimentos liquidados, nos termos deste Regulamento;

Período de Distribuição: o período de distribuição de cada emissão de Cotas do Fundo, que será de até 6 (seis) meses a contar de seu início;



Período de Investimento: o período de duração de até 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Início do Fundo, em que o Fundo poderá realizar investimentos nas Companhias Alvo para o desenvolvimento dos Projetos, mediante a realização de Chamadas de Capital para a integralização da totalidade das Cotas do Fundo subscritas pelos Cotistas, conforme os procedimentos descritos neste Regulamento. O Período de Investimento poderá ser prorrogado por mais 12 (doze) meses a exclusivo critério do Gestor;

Potencial Conflito de Interesses: significa qualquer aplicação de recursos do Fundo em títulos e valores mobiliários de Companhias Alvo e/ou Companhias Investidas nas quais participem: (i) o Administrador, o Gestor e Cotistas titulares de cotas representativas de 5,00% (cinco inteiros por cento) do patrimônio do Fundo, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10,00% (dez inteiros por cento) do capital social votante ou total; (ii) quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que: a) estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão; ou b) façam parte de conselhos de administração, consultivo ou fiscal das Companhias Alvo, antes do primeiro investimento por parte do Fundo;

Prazo de Duração: o prazo de 8 (oito) anos, podendo ser prorrogado ou antecipado por recomendação do Gestor e deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme o disposto no Artigo 4º deste Regulamento;

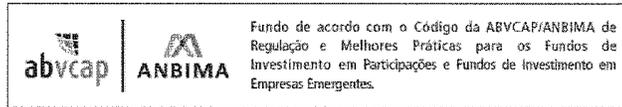
Projetos: os Ativos Comerciais e os Ativos Residenciais, quando denominados em conjunto;

Regulamento: este regulamento, que rege o Fundo;

Rentabilidade Alvo: o retorno mínimo esperado pelos Cotistas, equivalente a rentabilidade de 20,00% (vinte inteiros por cento) ao ano acrescida da variação anual do IGP-M sobre o valor total das Cotas integralizadas pelos Cotistas, já deduzidas todas as taxas, despesas e encargos do Fundo, inclusive, a Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e a Taxa de Performance, observado que não há rentabilidade mínima assegurada, para mais informações vide os fatores de risco previstos no parágrafo 1º do artigo 34 deste Regulamento;

Taxa de Administração: a taxa de administração devida ao Administrador nos termos do Artigo 15 deste Regulamento;

Taxa de Gestão: a taxa de gestão devida ao Gestor nos termos do Artigo 18 deste Regulamento;



Taxa de Performance: a taxa que fará jus o Gestor, a título de participação nos resultados, calculada nos termos do Artigo 20 deste Regulamento;

Termo de Adesão: o documento pelo qual o Cotista adere ao Regulamento, atestando ter tomado ciência e concordado com todos os termos deste Regulamento, incluindo a política de investimento e riscos associados ao investimento no Fundo; e

VGCV: Valor Geral de Vendas de um Projeto.

CAPÍTULO III – PÚBLICO ALVO

Artigo 3º - O Fundo é destinado exclusivamente a Investidores Qualificados que busquem retorno compatível com a política de investimento do Fundo e que aceitem os riscos a ele inerentes.

CAPÍTULO IV – PRAZO DE DURAÇÃO

Artigo 4º - O Prazo de Duração do Fundo é de 8 (oito) anos, contados a partir da Data de Início do Fundo, podendo este prazo ser prorrogado ou antecipado, por meio de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas com base em proposta apresentada pelo Gestor.

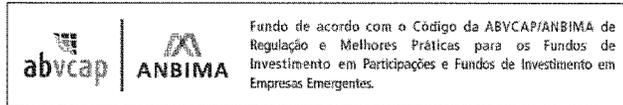
CAPÍTULO V – SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, CONSULTORIA, DISTRIBUIÇÃO, CUSTÓDIA E ESCRITURAÇÃO

Artigo 5º - O Fundo é administrado pelo Administrador.

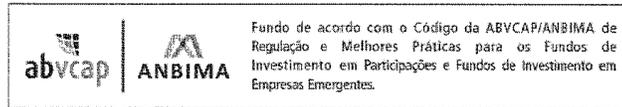
Artigo 6º - O Administrador possui todos os poderes necessários para exercer todos os direitos inerentes aos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, observadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável.

Artigo 7º - São obrigações do Administrador:

(i) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo: (a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas; (b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas; (c) o livro de presença de Cotistas; (d) o arquivo de pareceres dos auditores independentes; (e) os registros e demonstrações contábeis referentes às operações realizadas pelo Fundo e ao seu patrimônio; e (f) a documentação relativa às operações e ao patrimônio do Fundo;



- (ii) receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;
- (iii) custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do Fundo;
- (iv) pagas, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão de atrasos no cumprimento dos prazos previstos neste Regulamento ou na legislação aplicável;
- (v) elaborar, junto com as demonstrações contábeis semestrais e anuais, parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, com base em informações disponibilizadas pelo Gestor, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável;
- (vi) fornecer aos Cotistas que, isolada ou conjuntamente, sendo detentores de pelo menos 10,00% (dez inteiros por cento) das Cotas emitidas, assim requererem, estudos e análises de investimento, elaborado pelo Gestor, que fundamentem as decisões tomadas em Assembleia Geral de Cotistas, incluindo os registros apropriados com as justificativas das recomendações e respectivas decisões;
- (vii) se houver, fornecer aos Cotistas que, isolada ou conjuntamente, sendo detentores de pelo menos 10,00% (dez inteiros por cento) das Cotas emitidas, assim requererem, atualizações periódicas dos estudos e análises elaborados pelo Gestor, permitindo acompanhamento dos investimentos realizados, objetivos alcançados, perspectivas de retorno e identificação de possíveis ações que maximizem o resultado dos investimentos;
- (viii) no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso I deste Artigo até o término do mesmo;
- (ix) exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, todos os direitos inerentes ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (x) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador;
- (xi) manter os títulos e valores mobiliários fungíveis integrantes da carteira do Fundo custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;
- (xii) elaborar e divulgar as informações previstas no Capítulo XIX deste Regulamento;



(xiii) cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

(xiv) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Regulamento.

Parágrafo Único - Sempre que forem requeridas informações na forma prevista nos incisos VI e VII deste Artigo, o Administrador poderá submeter a questão à prévia apreciação da Assembleia Geral de Cotistas, tendo em conta os interesses do Fundo e dos demais Cotistas, e eventuais conflitos de interesses em relação a conhecimentos técnicos e às Companhias Investidas, ficando, nesta hipótese, impedidos de votar os Cotistas que requereram a informação.

Artigo 8º - É vedado ao Administrador, direta ou indiretamente, em nome do Fundo:

(i) receber depósito em conta corrente;

(ii) contrair ou efetuar empréstimos, salvo em modalidades estabelecidas pela CVM;

(iii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra forma, exceto mediante aprovação da maioria qualificada dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme previsto no Capítulo X deste Regulamento;

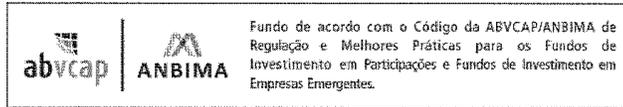
(iv) negociar com duplicatas, notas promissórias, excetuadas aquelas de que trata a Instrução CVM nº 134, de 1º de novembro de 1990, ou outros títulos não autorizados pela CVM.

(v) prometer rendimento predeterminado aos Cotistas; e

(vi) aplicar recursos no exterior, na aquisição de bens imóveis e na subscrição ou aquisição de ações de sua própria emissão.

Parágrafo Único Caso existam garantias prestadas pelo Fundo, conforme disposto no inciso III acima, o Administrador do Fundo deve zelar pela ampla disseminação das informações sobre todas as garantias existentes, por meio, no mínimo, de divulgação de fato relevante e permanente disponibilização, com destaque, das informações na página do Administrador na rede mundial de computadores.

Artigo 9º – O Fundo é gerido pelo Gestor, contratado pelo Administrador, nos termos do respectivo contrato de gestão.

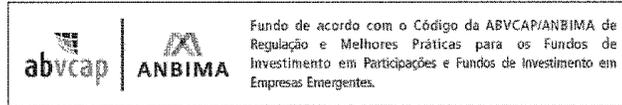


Artigo 10 – O Gestor possui todos os poderes necessários à gestão da carteira do Fundo, assim entendidos os de seleção, avaliação, aquisição, alienação, subscrição, conversão, incluindo a celebração de compromissos de investimento e de opções de aquisições, observadas as limitações impostas por este Regulamento e demais disposições aplicáveis, cabendo-lhe, ainda, implementar os investimentos do Fundo, conforme previsto neste Regulamento. Caberá ainda ao Gestor o direito de ação e o de comparecer e votar em assembleias gerais e especiais das Companhias Alvo.

Parágrafo 1º – Para os fins do artigo 13, XVIII e artigo 33, § 3º do Código ABVCA/ANBIMA, o Gestor possui equipe dedicada de profissionais em investimentos em participações, com experiência financeira e sólido conhecimento em diversos setores da economia real brasileira, especialmente no setor imobiliário, cujos resumos dos respectivos profissionais encontram-se descritos no Anexo I ao presente Regulamento.

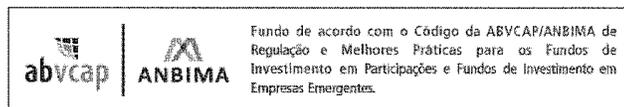
Parágrafo 2º – Nos termos do contrato de gestão, a representação do Fundo será exercida pelo Gestor, que será responsável, conforme atribuições estabelecidas no mencionado contrato, pela realização dos seguintes atos:

- (i) gerir e monitorar a carteira do Fundo;
- (ii) analisar, selecionar, avaliar e deliberar sobre o investimentos ou desinvestimentos nos Projetos para o Fundo;
- (iii) realizar os investimentos após cada chamada de capital pelo Administrador e estabelecer prazos, observado a legislação vigente, para realização dos investimentos após a integralização das Cotas a cada chamada feita pelo Administrador nas Companhias Alvo, bem como prorrogação de tais prazos;
- (iv) monitorar os investimento realizados pelo Fundo;
- (v) conduzir e executar a estratégia de saída para os investimentos do Fundo;
- (vi) monitorar o desempenho do Fundo, a valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (vii) celebrar, dentro de sua competência, os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, incluindo mas não se limitando a acordos de confidencialidade, memorandos de entendimentos, acordos de investimento, boletins de subscrição, acordos de acionistas, atos e documentos, exercendo, ou diligenciando



para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, incluindo a participação em assembleias de acionistas relacionadas às Companhias Investidas, assim como a indicação do(s) membro(s) do Conselho de Administração das Companhias Investidas;

- (viii) exercer todos os direitos inerentes aos ativos do Fundo, podendo, ainda, adquirir, alienar ou, sob qualquer forma, deles dispor, dar e receber quitação, enfim, praticar todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, observadas as determinações legais e regulamentares em vigor, bem como o disposto neste Regulamento e no contrato de co-gestão;
- (ix) dar execução às deliberações da Assembleia Geral de Cotistas, no que couber;
- (x) disponibilizar ao Administrador subsídios para elaboração de parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, bem como elaborar estudos e análises de investimento e suas respectivas atualizações, sempre que solicitado;
- (xi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor;
- (xii) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Regulamento;
- (xiii) deliberar sobre a realização de novos investimentos ou a distribuição de resultados de investimentos ainda durante o Período de Investimento;
- (xiv) deliberar sobre a eventual amortização de Cotas e distribuição de resultados das Companhias Alvo, notadamente dividendos e juros sobre capital próprio, inclusive deliberar sobre a eventual devolução pelo Administrador, sob a forma de amortização de Cotas, aos Cotistas, inclusive respectivos termos e condições, de valores integralizados caso não sejam feitos os investimentos, pelo Fundo, nas Companhias Alvo;
- (xv) elaborar relatórios para acompanhamento das atividades do Fundo pelo Administrador; e
- (xvi) coordenar e/ou contratar, às expensas do Fundo, nos termos do Artigo 22 abaixo, prestadores de serviços para a realização de processos de diligência financeira, contábil, legal, fiscais, tecnológicas, socioambiental, gerenciadores e auditores de obras e assessoria legal e de custos relativos a investimentos em ativos, bem como pesquisas de mercado e laudos de avaliação relativos aos Projetos a serem desenvolvidos pelas Companhias Investidas;



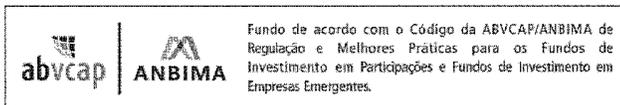
- (xvii) deliberar sobre a orientação para os votos a serem proferidos pelo Fundo nas assembleias gerais das Companhias Alvo, nos termos da política de exercício de direito de voto em assembleias elaborada pelo Gestor, comparecendo e exercendo o voto em referidas assembleias;
- (xviii) fixação das diretrizes gerais que deverão ser observadas pelos representantes do Fundo nas reuniões do conselho de administração das Companhias Alvo;
- (xix) acompanhamento da atuação e das decisões tomadas pelo representante do Fundo indicado para atuar nas reuniões do conselho de administração, na diretoria ou em outros órgãos das Companhias Alvo; e
- (xx) deliberar sobre a realização de eventuais novos investimentos ou a distribuição de resultados de investimentos ainda durante o Período de Investimento.

Parágrafo 3º - Os recursos integralizados no Fundo deverão ser utilizados de acordo com o respectivo cronograma físico dos investimentos para a aquisição de Valores Mobiliários de emissão das Companhias Alvo, considerando o prazo máximo proposto pelo Gestor e legislação vigente.

Parágrafo 4º - Caso os investimentos do Fundo nas Companhias Alvo não sejam realizados dentro do prazo proposto pelo Gestor, este deliberará sobre: (i) a prorrogação desse prazo; (ii) a permanência dos recursos no caixa do Fundo; ou (iii) o procedimento de restituição aos Cotistas dos valores aportados no Fundo, referentes aos investimentos originalmente programados e que não tenham se concretizado, mediante amortização de Cotas.

Artigo 11 - O Administrador e o Gestor deverão ser substituídos nas hipóteses de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, por renúncia ou em decorrência de destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º - Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento do Administrador e/ou do Gestor, o Administrador deverá convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o substituto, a se realizar no prazo máximo de 10 (dez) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5,00% (cinco inteiros por cento) das cotas emitidas ou à CVM, na hipótese de descredenciamento, a convocação dessa Assembleia Geral de Cotistas.



Parágrafo 2º - No caso de renúncia, o Administrador e/ou o Gestor deverá permanecer no exercício de suas funções até a sua efetiva substituição, devendo comunicar sua decisão aos Cotistas e à CVM com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

Parágrafo 3º - No caso de descredenciamento do Administrador, a CVM poderá indicar administrador temporário até a eleição da nova administração. No caso de descredenciamento do Gestor, o Administrador assumirá temporariamente a atividade de gestão da carteira até a eleição de seu substituto.

Artigo 12 – A distribuição de Cotas da primeira emissão do Fundo será realizada nos termos da Instrução CVM nº 400/03, cabendo ao respectivo coordenador líder da oferta, e de comum acordo com o Administrador e com o Gestor, realizar a contratação de entidades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para conduzir a oferta pública de Cotas do Fundo.

Artigo 13 – Os serviços de liquidação, custódia e tesouraria do Fundo serão prestados pelo Banco BTG Pactual S.A., instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/MF sob o número 30.306.294/0001-45.

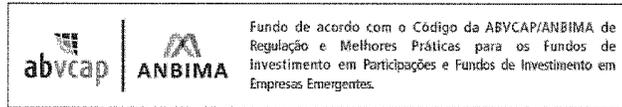
Parágrafo Único - Os serviços de controle de ativos e passivos, cálculo da cota, processamento, contabilidade e escrituração do Fundo serão prestados pelo Administrador.

Artigo 14 - A auditoria das demonstrações contábeis do Fundo será realizada anualmente por Auditor Independente registrado na CVM. 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.

CAPÍTULO VI – TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE GESTÃO, DE INGRESSO E SAÍDA, DE PERFORMANCE E REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

Taxa de Administração

Artigo 15 – Pela prestação de serviços de administração do Fundo, o Administrador fará jus à Taxa de Administração correspondente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano sobre o valor total do capital efetivamente integralizado pelos Cotistas, paga mensalmente ao Administrador, observado o valor mínimo de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) ao mês atualizado anualmente pela variação do IGP-M e acrescida das despesas de escrituração das Cotas do Fundo.



Parágrafo Único – A Taxa de Administração indicada no Artigo 15, acima, será apropriada diariamente, à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos), como despesa do Fundo e será paga mensalmente pelo Fundo diretamente ao Administrador, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao vencido.

Artigo 16 - O Administrador poderá optar que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo a eventuais prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Parágrafo Único - Na hipótese de renúncia, destituição ou descredenciamento do Administrador e/ou do Gestor, as respectivas remunerações serão pagas *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento.

Artigo 17 - Na hipótese de o Administrador ou de qualquer outro prestador de serviços do Fundo, que tenha direito de receber parcela da Taxa de Administração, vir a ser descredenciado pela CVM ou destituído em Assembleia Geral de Cotistas regularmente convocada e instalada, será feita a apuração da Taxa de Administração *pro rata temporis*, observado o período de efetivo exercício das respectivas funções do Administrador ou do prestador de serviços.

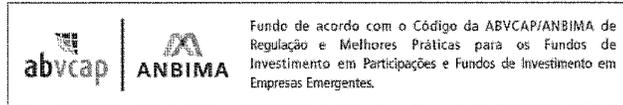
Taxa de Gestão

Artigo 18 – Pela prestação dos serviços de gestão, o Gestor fará jus a uma remuneração equivalente a 2,00% (dois inteiros por cento) ao ano, calculada e paga mensalmente, com base no capital efetivamente integralizado pelos Cotistas, conforme último dia útil imediatamente anterior ao mês de pagamento.

Remuneração do Custodiante

Artigo 19 – Pelos serviços de liquidação, custódia e tesouraria, o Fundo pagará ao Custodiante a seguinte remuneração: 0,015% (quinze milésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

Taxa de Performance



Artigo 20 – Sem prejuízo da remuneração do Gestor, prevista no Artigo 18 deste Regulamento, o Gestor fará jus ao recebimento da Taxa de Performance, equivalente a 20,00% (vinte inteiros por cento) da rentabilidade líquida de retorno aos Cotistas, que exceder o Parâmetro de Referência.

Parágrafo 1º - A Taxa de Performance será calculada e provisionada diariamente.

Parágrafo 2º - O pagamento da Taxa de Performance será efetuado diretamente pelo Fundo e exclusivamente em moeda corrente nacional.

Parágrafo 3º - O valor devido como Taxa de Performance será pago semestralmente, por períodos vencidos.

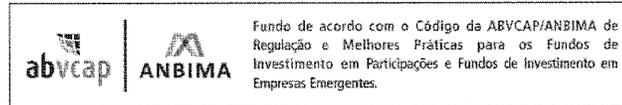
Taxa de Ingresso e Saída do Fundo

Artigo 21 – Não será cobrada dos Cotistas taxa de ingresso e de saída no Fundo.

CAPÍTULO VII – ENCARGOS

Artigo 22 – Constituem encargos do Fundo, direta ou indiretamente:

- (i) a Taxa de Administração e Taxa de Gestão;
- (ii) emolumentos e comissões pagas por operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;
- (iii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iv) despesas com impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e periódicos, previstas na Instrução CVM nº 391/03 ou na regulamentação pertinente;
- (v) despesas com correspondência de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (vi) honorários e despesas dos auditores encarregados da auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo;



(vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação, imputada ao Fundo, se for o caso;

(viii) parcela de prejuízos eventuais não cobertas por apólice de seguro e não decorrentes diretamente de culpa ou negligência do Administrador no exercício de suas funções;

(ix) prêmios de seguro, bem como quaisquer despesas relativas à transferência de recursos do Fundo entre bancos;

(x) quaisquer despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão ou liquidação do Fundo e à realização da Assembleia Geral de Cotistas, limitado ao valor mínimo entre 5,00% (cinco inteiros por cento) do Patrimônio Líquido e R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo;

(xi) taxa de custódia de ativos integrantes da carteira do Fundo; e

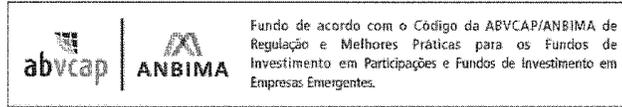
(xii) despesas com a contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais, contábeis e de consultoria especializada, limitado ao valor mínimo entre 5,00% (cinco inteiros por cento) do Patrimônio Líquido e R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

Parágrafo 1º - Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO VIII - OBJETIVO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO, COMPOSIÇÃO E DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

Artigo 23 - O Fundo é uma comunhão de recursos destinados à aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão das Companhias Investidas, devendo o Fundo manter 90,00% (noventa inteiros por cento) de seu patrimônio líquido investido nestes ativos.

Parágrafo 1º - As Companhias Investidas que sejam companhias fechadas referidas neste Artigo deverão seguir as seguintes práticas de governança:



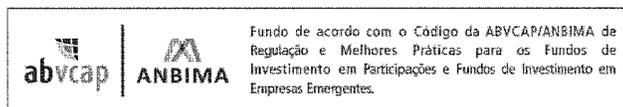
- (i) proibição de emissão de partes beneficiárias e inexistência desses títulos em circulação;
- (ii) estabelecimento de mandato unificado de 1 (um) ano para todo o conselho de administração;
- (iii) disponibilização de contratos com partes relacionadas, acordos de acionistas e programas de opções de aquisição de ações ou de outros títulos ou valores mobiliários de emissão da companhia;
- (iv) adesão à câmara de arbitragem para resolução de conflitos societários;
- (v) no caso de abertura de seu capital, obrigar-se, perante o Fundo, a aderir a segmento especial de bolsa de valores ou de entidade mantenedora de mercado de balcão organizado que assegure, no mínimo, níveis diferenciados de práticas de governança corporativa, previstos nos incisos anteriores; e
- (vi) auditoria anual de suas demonstrações contábeis por auditores independentes registrados na CVM.

Artigo 24 - O Fundo deverá participar da administração das das Companhias Investidas (i) pela detenção de ações que integrem o bloco de controle; (ii) pela celebração de acordo de acionistas; (iii) pela eleição de membro(s) do conselho de administração, com representatividade suficiente para influir na administração das Companhias Investidas, assegurando ao Fundo participação, ainda que por meio de direito de veto, em definições estratégicas e na gestão das Companhias Investidas ou (iv) pela adoção de procedimentos ou assinatura de outros documentos que assegurem ao Fundo efetiva influência na definição de política estratégica e de gestão das Companhias Investidas.

Artigo 25 - O Período de Investimento corresponderá ao período de até 24 (vinte e quatro) meses, contados da Data de Início do Fundo, no qual o Fundo investirá seus recursos, observada a política de investimento, composição e diversificação de carteira a ele aplicável, mediante a realização de Chamadas de Capital para a integralização da totalidade das Cotas do Fundo subscritas pelos Cotistas, conforme os procedimentos descritos neste Regulamento. O Período de Investimento poderá ser prorrogado por mais 12 (doze) meses a exclusivo critério do Gestor.

Parágrafo 1º - O efetivo investimento de recursos do Fundo nos Projetos será realizado conforme o cronograma de investimentos específico de cada Projeto.

Parágrafo 2º - Após o encerramento do Período de Investimento, os Cotistas adimplentes que ainda tiverem Compromissos de Investimento a serem liquidados ficarão livres de tais obrigações, exceto com relação aos recursos que ainda forem necessários para:



(i) cobrir despesas e responsabilidades do Fundo; ou

(ii) completar os investimentos do Fundo relativos aos Projetos já adquiridos pelas Companhias Investidas ou cuja aquisição esteja em andamento na data de encerramento do Período de Investimento.

Parágrafo 3º - Quaisquer recursos oriundos dos Projetos que sejam rendimentos, dividendos ou retorno de capital não poderão ser utilizados para a aquisição de outros Projetos, exceto na hipótese de serem utilizados para completar investimento necessário para aquisição de um Projeto já adquirido pelas Companhias Investidas durante o Período de Investimento.

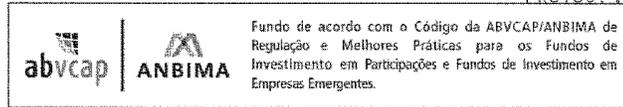
Parágrafo 4º - Caso algum dos Projetos possua estoque de unidades para serem vendidas no prazo de até 6 (seis) meses antes do término do Prazo de Duração do Fundo deverão ser empregadas medidas para acelerar a venda de tal estoque.

Artigo 26 - O Período de Desinvestimento corresponderá ao período que se iniciará no primeiro Dia Útil seguinte ao término do Período de Investimento e se estenderá até a data de liquidação do Fundo, observado o Prazo de Duração do Fundo, no qual o Fundo distribuirá resultados e amortizará Cotas, preferencialmente, com o produto dos investimentos liquidados, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo 1º - Sem prejuízo do disposto no Parágrafo Segundo abaixo, o Período de Desinvestimento poderá ser antecipado ou prorrogado, por recomendação do Gestor e mediante aprovação em Assembleia Geral.

Parágrafo 2º - Em caso de prorrogação do Período de Investimento e/ou do Período de Desinvestimento, o Prazo de Duração do Fundo será automaticamente prorrogado por igual período, sendo certo que o Prazo de Duração do Fundo não poderá ultrapassar o prazo máximo de 108 (cento e oito) meses a contar da Data de Início do Fundo.

Parágrafo 3º - Para a realização da distribuição de resultados e amortização de Cotas, durante o Período de Desinvestimento, o Gestor deverá considerar a retenção das quantias necessárias para a formação de reservas adequadas para que o Fundo possa fazer face as suas despesas e responsabilidades, conforme previsto neste Regulamento.



Artigo 27 - O Fundo não poderá realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial dos ativos que integram a carteira do Fundo.

Parágrafo Único - Para o efeito do disposto no caput deste artigo, as operações com derivativos podem ser realizadas em mercados administrados por bolsas de mercadorias e de futuros, na modalidade "com garantia".

Artigo 28 – O Fundo investirá em Projetos desenvolvidos pela BKO ou empresas do mesmo grupo econômico, desde que aprovados pelo Gestor, durante o Período de Investimento e observados prioritariamente, a exclusivo critério do Gestor, os seguintes critérios de elegibilidade:

(i) o investimento total pelo Fundo em um único Projeto não poderá exceder o equivalente a 25,00% (vinte e cinco inteiros por cento) do Capital Comprometido do Fundo;

(ii) o Fundo investirá em Projetos localizados no Brasil ou no exterior, sendo que o investimento será preferencialmente em terrenos urbanos e com unidades para venda na planta, localizados em cidades com mais de 300.000 (trezentos mil) habitantes;

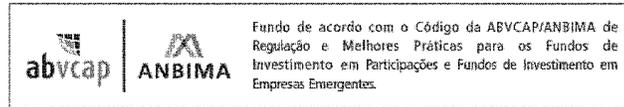
(iii) Projetos com a previsão de aprovação final (observado o registro de incorporação, nos termos da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada) em no máximo 2 (dois) anos a contar do investimento inicial do Fundo no respectivo Projeto;

(iv) o Fundo deverá investir nos Projetos que sejam incorporados pela BKO ou empresas do mesmo grupo econômico;

(v) Projetos com VGV entre R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) e R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) e destinação a potenciais compradores das classes A, B e C segundo os critérios do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE);

(vi) resultados satisfatórios de diligência legal e do negócio, a critério do Gestor do Fundo, mediante prestadores de serviços independentes contratados pelo Gestor e observado os disposto nos itens abaixo:

(a) revisão jurídica da documentação do terreno, da Companhia Investida e do Projeto (matrícula, certidões e antecessores);



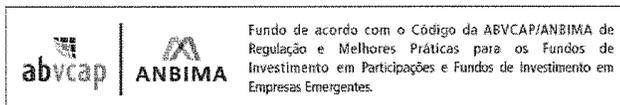
- (b) revisão jurídica da viabilidade do Projeto observadas as leis de zoneamento e destinação aplicáveis à localização do terreno;
 - (c) Laudo de avaliação do terreno observado o valor de aquisição/aporte do terreno no Projeto;
 - (d) laudo ambiental do terreno onde será desenvolvido o Projeto;
 - (e) laudo de validação do orçamento e cronograma de construção do Projeto; e
 - (f) pesquisa de mercado validando demanda, oferta, preço e condições de venda do Projeto observado a localização do Projeto e a oferta concorrente na respectiva região;
- (vii) Projetos com rentabilidade alvo, prioritária, líquida para o Fundo superior ao:
- (a) IGP-M acrescido de 14,00% (quatorze inteiros por cento) ao ano, para Investimentos em Permutas Imobiliárias; e
 - (b) IGP-M acrescido de 20,00% (vinte inteiros por cento) ao ano, para Investimentos em Incorporações Imobiliárias.

Parágrafo 1º – Para fins do disposto no inciso II do Artigo 13 do Código ABVCAP/ANBIMA, os Cotistas (diretamente), o Administrador e o Gestor (por meio de outros veículos administrados pelo Administrador e o Gestor), poderão investir nas Companhias Alvo desde que observadas as restrições legais e as disposições previstas no artigo 39 deste Regulamento.

Artigo 29 – O Fundo poderá conceder garantias aos financiamentos que sejam tomados pelas Companhias Investidas que sejam titulares dos direitos oriundos dos Projetos para a construção de imóveis por meio de aprovação da maioria qualificada dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 30 – O Gestor poderá alocar o excedente de caixa em (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, e operações compromissadas lastreadas nestes títulos, ou (ii) em cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa ou referenciado ou os que vierem a substituí-los na regulamentação da CVM.

Parágrafo Primeiro – A despeito da permissão prevista neste Artigo, as aplicações dos excedentes de caixa não poderão descaracterizar a política de investimento e a natureza do Fundo.



Parágrafo Segundo – Os recursos que tenham sido comprometidos à aquisição dos Projetos, conforme previsto neste Capítulo III, deverão permanecer aplicados em (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, e operações compromissadas lastreadas nestes títulos, ou (ii) em cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa ou referenciado ou os que vierem a substituí-los na regulamentação da CVM, até o momento da realização do investimento no Projeto em questão.

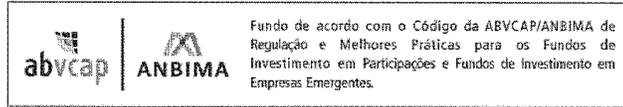
Artigo 31 – Caso o Administrador e/ou o Gestor identifique Potencial Conflito de Interesses, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para aprovação prévia do aporte de recursos do Fundo em tal Companhia Alvo, observado o disposto no artigo 39 deste Regulamento.

Artigo 32 - As decisões de investimento e desinvestimento dos recursos do Fundo serão aprovadas pelo Gestor, os quais serão responsáveis pelas atividades de análise e seleção dos ativos objeto de investimento pelo Fundo, e aplicadas pelo Gestor, independentemente de qualquer autorização específica e prévia dos Cotistas, observado o quanto disposto neste Regulamento.

CAPÍTULO IX – FATORES DE RISCO

Artigo 33 – Os investimentos do Fundo sujeitam-se aos riscos inerentes à concentração da carteira e de liquidez e à natureza dos negócios desenvolvidos pelas empresas em que serão realizados os investimentos. Tendo em vista estes fatores, os investimentos a serem realizados pelo Fundo apresentam um nível de risco elevado quando comparado com alternativas existentes no mercado de capitais brasileiro, devendo o investidor que decidir aplicar recursos no Fundo estar ciente e de pleno conhecimento que assumirá por sua própria conta os riscos envolvidos nas aplicações.

Artigo 34 – Os Cotistas deverão avaliar previamente ao investimento no Fundo, cientes de que as aplicações podem não propiciar o rendimento esperado, além de estarem sujeitos a riscos de diversas naturezas, alguns dos quais estão abaixo descritos, inclusive de perda do capital investido e consequente necessidade de realização de aportes adicionais de recursos no Fundo, superiores ao valor do Capital Comprometido pelos Cotistas. Antes de subscrever Cotas do Fundo, os investidores devem considerar cuidadosamente os diversos fatores de riscos e incertezas que os investimentos do Fundo e os Cotistas estão sujeitos, conforme descritos, detalhadamente, nos fatores de risco descritos abaixo e dos fatores de riscos do(s) prospecto(s) de oferta(s) pública(s) de cotas do Fundo, bem como as demais informações contidas neste Regulamento, à luz de sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seu perfil de risco e seus objetivos de investimento.



Parágrafo 1º – Os principais riscos a que o Fundo está sujeito, pelas características dos mercados em que investe, são:

(i) riscos de não realização do investimento - não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ao atendimento de sua política, nem de que todas as negociações para aporte de recursos nas Companhias Investidas serão bem sucedidas econômica e juridicamente, podendo resultar em investimentos menores ou mesmo não realização desses investimentos, afetando negativamente a carteira do Fundo;

(ii) riscos de liquidez em relação às cotas do Fundo – por constituir um condomínio fechado, os Cotistas poderão enfrentar dificuldade ou mesmo inexistência de mercado para a negociação de suas cotas, não havendo, ainda, possibilidade de resgate antecipado;

(iii) riscos de liquidez em relação aos investimentos do Fundo - os investimentos no Fundo serão feitos, preponderantemente, em ativos não negociados publicamente no mercado, por isso, caso o Fundo precise vender tais ativos ou os Cotistas tenham de receber esses ativos como pagamento de liquidação ou amortização, deverá ficar ciente de que: (a) poderá não haver mercado para os ativos, (b) o critério de apuração dos ativos, adotado pelo Fundo, poderá não ser o efetivamente verificado na hipótese de sua real negociação e (c) o preço efetivo obtido da alienação dos ativos poderá resultar perdas para o Fundo e para os Cotistas;

(iv) riscos relacionados ao desempenho e à solvência das Companhias Investidas - a carteira de investimentos do Fundo estará concentrada em ações das Companhias Investidas. Considerando que as Companhias Investidas consistem em sociedades de propósito específico recém constituídas, a capacidade de distribuir dividendos dependerá do fluxo de caixa e do lucro verificado em cada Companhia Investida, bem como da distribuição de tais lucros sob a forma de dividendos ao Fundo. Não há garantias de bom desempenho das Companhias Investidas, da solvência das Companhias Investidas e da continuidade das Companhias Investidas. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativamente e significativamente os resultados da carteira de investimentos do Fundo e o valor das Cotas;

(v) riscos relacionados à participação no processo decisório das Companhias Investidas - caso determinada Companhia Investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica de uma Companhia Investida, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos da Companhia Investida poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo e a necessidade de os Cotistas realizarem aportes adicionais de recursos no Fundo;



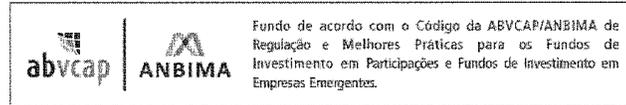
Fundo de acordo com o Código da ABYCAP/ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento em Participações e Fundos de Investimento em Empresas Emergentes.

(vi) riscos operacionais das Companhias Investidas – por ser um investimento caracterizado pela participação nas Companhias Investidas, todos os riscos operacionais que as Companhias Investidas incorrerem, no decorrer da existência do Fundo, são também riscos operacionais do Fundo, uma vez que o desempenho do mesmo decorre do resultado obtido nas atividades das referidas sociedades;

(vii) risco de investimento em companhia fechada – os investimentos do Fundo serão feitos em companhias fechadas, as quais não estão obrigadas a observar as mesmas regras aplicáveis às companhias abertas relativamente à divulgação de suas informações ao mercado e a seus acionistas, o que pode representar uma dificuldade para o Fundo quanto ao bom acompanhamento das atividades e resultados das Companhias Investidas e a correta decisão sobre a liquidação do investimento, o que pode afetar o Fundo e o valor das Cotas;

(viii) riscos de insolvência, falência e mau desempenho operacional das Companhias Investidas – os pagamentos relativos ao investimento nas Companhias Investidas, como dividendos, juros e outras formas de remuneração/bonificação, podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional, ou, ainda, de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos;

(ix) riscos relacionados ao setor imobiliário em que atua cada uma das Companhias Investidas - não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada uma das Companhias Investidas acompanhe *pari passu* o desempenho médio desse setor. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de fornecimento de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, disponibilidade de mão-de-obra, mudanças na oferta e procura de empreendimentos, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, existem riscos específicos que afetam as atividades de empresas do ramo imobiliário, tais como: (a) o declínio da atividade econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores; (b) o grau de interesse de um comprador por um de nossos empreendimentos podem ficar abaixo do esperado, fazendo com que o empreendimento se torne menos lucrativo do que o esperado; (c) condições locais ou regionais do mercado imobiliário, tais como o excesso de oferta de empreendimentos em certa região ou em alguns segmentos do mercado, podem diminuir a demanda por projetos de empreendimentos não alinhados com as condições de tais mercados; (d) alterações na legislação dos municípios onde os empreendimentos imobiliários serão desenvolvidos podem afetar adversamente os empreendimentos originalmente



planejados; e (e) atrasos na aprovação de projetos pelos órgãos públicos competentes podem comprometer os resultados dos empreendimentos. A ocorrência de quaisquer destas situações pode causar um efeito adverso relevante na condição financeira e resultados operacionais do Fundo;

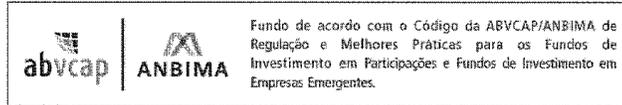
(x) riscos relacionados às apólices de seguro – as Companhias Investidas podem ser responsabilizadas por perdas e danos causados a terceiros. O Fundo não pode garantir que as apólices de seguro, quando contratadas, serão suficientes em todas as circunstâncias ou contra todos os riscos. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, ou a não observância dos subcontratados em cumprir obrigações indenizatórias assumidas perante as Companhias Investidas ou em contratar seguros pode ter um efeito adverso para o Fundo. Além disso, o Fundo não pode assegurar que as Companhias Investidas serão capazes de manter apólices de seguro a taxas comerciais razoáveis ou em termos aceitáveis no futuro. Esses fatores podem gerar um efeito adverso sobre o Fundo e sobre o valor das Cotas;

(xi) riscos relacionados ao funcionamento de órgãos públicos – as áreas de atuação das Companhias Investidas podem envolver atividades que dependam de prévia aprovação ou autorização de órgãos públicos, não sendo possível garantir o sucesso dos projetos submetidos no que se refere ao aproveitamento dos planejamentos inicialmente idealizados, prazos de execução, entre outros fatores;

(xii) riscos relacionados à concentração da carteira do Fundo – o Fundo aportará recursos em poucas Companhias Investidas, hipótese em que os resultados do Fundo ficarão concentrados e diretamente relacionados aos resultados dessas poucas Companhias Investidas;

(xiii) riscos de mercado - os ativos financeiros e demais títulos e valores mobiliários que podem vir a compor a carteira do Fundo estão sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior, e a eventos específicos a respeito dos respectivos emissores. As variações de preços desses ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, gerando mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que haja alterações significativas no contexto econômico ou político, nacional e internacional;

(xiv) risco relacionado ao critério de precificação dos ativos - a precificação dos ativos integrantes da carteira do Fundo será realizado de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação estabelecidos neste Regulamento e na regulamentação em vigor, mas tais critérios e procedimentos poderão não ser suficientes para evitar distorções entre o valor contabilizado do ativo e o respectivo valor real de venda;



(xv) risco decorrente das operações no mercado de derivativos - a contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo que exclusivamente com a finalidade de proteger a carteira do Fundo, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados bem como poderá provocar significativas perdas do patrimônio do Fundo e dos cotistas.

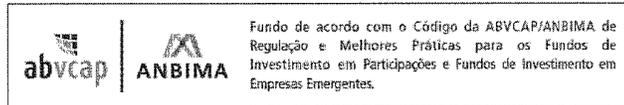
(xvi) riscos de crédito - os ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade de seus emissores de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos financeiros;

(xvii) risco de descontinuidade - este Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo, hipóteses em que os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo;

(xviii) riscos relacionados a fatores macroeconômicos e regulatórios - o Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro e, por consequência, a do Fundo;

(xix) riscos relacionados a alavancagem das Companhias Investidas - as Companhias Investidas poderão obter financiamentos ou contratar operações de crédito, em montante superior ao patrimônio líquido das referidas sociedades, de modo que, em caso de tais sociedades não dispuserem de recursos para arcar com as obrigações decorrentes dos financiamentos ou operações de créditos, os Cotistas poderão vir a ser chamados para integralizar recursos adicionais no Fundo;

(xx) risco de performance e não cumprimento de orçamento preestabelecido - os ativos que irão compor a carteira do Fundo deverão ser construídos ao longo do Período de Investimento do Fundo. Para tanto serão contratadas empresas especializadas para realizar a construção dos Projetos. Caso as empresas especializadas contratadas, por qualquer motivo, seja por dolo, culpa, caso fortuito ou força maior, não consigam concluir a construção dos Projetos dentro do prazo e do orçamento preestabelecidos, o Fundo poderá não atingir a Rentabilidade Alvo;



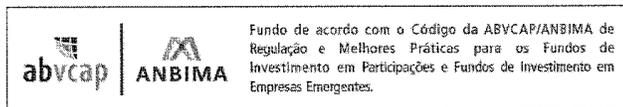
(xxi) outros riscos exógenos ao controle do Administrador e do Gestor - o Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos da carteira do Fundo, alteração na política monetária, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor de suas Cotas;

(xxii) risco de patrimônio negativo - eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelos Cotistas, os quais podem vir a ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo;

(xxiii) risco relacionado ao Fundo assumir dívida garantida de uma Companhia Investida – para realizar as obras necessárias à originação ou manutenção dos Projetos, as Companhias Investidas poderão constituir garantias para obter o financiamento imobiliário necessário para a realização de tais obras. Desta forma, o Fundo, na qualidade de acionista da Companhia Investida, poderá responder por eventual dívida garantida assumida pela Companhia Investida quando da assunção dos financiamentos, o que poderá causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor de suas Cotas.

(xxiv) risco de Potencial Conflito de Interesses - o Fundo poderá realizar operações em que o Fundo figure como contraparte com o Administrador, o Gestor e Cotistas titulares de cotas representativas de 5,00% (cinco inteiros por cento) do patrimônio do Fundo, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10,00% (dez inteiros por cento) do capital social votante ou total, bem como de outros fundos de investimento ou carteira de valores mobiliários administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou pelo Gestor. Ademais, será admitido o coinvestimento em Companhias Investidas por Cotistas, pelo Administrador ou pelo Gestor, bem como por partes a eles relacionadas, inclusive outros veículos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou pelo Gestor, bem como por partes a eles relacionadas. Desta forma, tais partes poderão eventualmente tomar decisões relacionadas às Companhias Investidas que possam afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

(xxv) risco de distribuição parcial - existe a possibilidade de que, ao final do Período de Distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode ensejar uma redução nos planos de investimento do Fundo e, conseqüentemente, na expectativa de rentabilidade do Fundo.



(xxvi) risco de o Fundo não Atingir o Patrimônio Inicial Mínimo e o cancelamento da Oferta - A Oferta será cancelada e o Fundo não iniciará suas atividades caso não seja subscrita quantidade de Cotas suficiente para o atendimento do Patrimônio Inicial Mínimo descrito neste Prospecto.

(xxvii) riscos de Bloqueio à Negociação de Cotas – As Cotas subscritas pelos investidores somente poderão ser negociadas no mercado secundário após a realização da totalidade das Chamadas de Capital, de forma que tal negociação só ocorrerá durante o Período de Desinvestimento.

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

Parágrafo 2º - O Fundo não conta com garantia do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, nem do Administrador, nem do Gestor, nem das entidades prestadoras dos serviços de custódia ou escrituração.

CAPÍTULO X – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

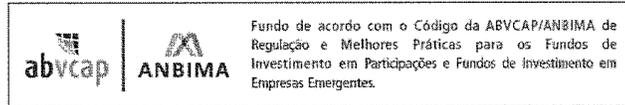
Artigo 35 – A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até 150 (cento e cinquenta) dias após o término do exercício social do Fundo para deliberar sobre as matérias previstas no inciso (i) do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Regulamento.

Parágrafo 1º - Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

(i) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar, em até 150 (cento e cinquenta) dias após o término do exercício social, sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

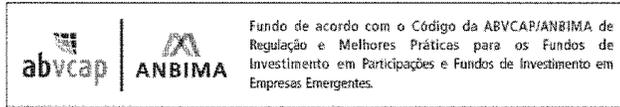
(ii) deliberar sobre a alteração do regulamento do Fundo;

(iii) deliberar sobre a destituição ou a substituição do Administrador e escolha de seu substituto, bem como aprovar a destituição ou a nomeação de novo Gestor ou Custodiante indicados pelo Administrador;



- (iv) deliberar sobre a transformação, fusão, incorporação, liquidação ou cisão do Fundo;
- (v) deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas, bem como características, prazos e condições para subscrição e integralização das novas Cotas, observado o disposto na legislação aplicável;
- (vi) deliberar sobre aumento da Taxa de Administração, inclusive no que diz respeito à participação nos resultados do Fundo;
- (vii) deliberar sobre a prorrogação do Prazo de Duração, conforme previsto neste Regulamento, respeitado o prazo máximo de duração do Fundo de 108 (cento e oito) meses;
- (viii) deliberar sobre a alteração do *quorum* de instalação e deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;
- (ix) deliberar sobre a instalação, a composição, organização e funcionamento dos comitês e conselhos do Fundo;
- (x) deliberar, quando for o caso, sobre o requerimento de informações de Cotistas, observado o disposto no parágrafo único do artigo 14 da Instrução CVM nº 391/03;
- (xi) deliberar sobre alterações na política de investimentos do Fundo;
- (xii) deliberar sobre qualquer evento de avaliação, nos termos deste Regulamento;
- (xiii) deliberar sobre qualquer evento de liquidação antecipada, nos termos deste Regulamento;
- (xiv) deliberar sobre amortizações ou liquidação que não sejam em espécie;
- (xv) deliberar pela renovação de investimentos já aprovados pelo Fundo cuja implementação se encontre suspensa por ocasião do encerramento do Período de Investimento;
- (xvi) deliberar sobre a alteração da classificação do Fundo junto ao Código ABVCAP/ANBIMA, descrita no Parágrafo Único do Artigo 1º deste Regulamento; e
- (xvii) deliberar sobre a prestação de fiança, aval, aceite, ou qualquer outra forma de coobrigação, em nome do Fundo.

6RTD-RJ 30.04.2014
PROT. 1307861



Parágrafo 2º - Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorra exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências da CVM ou em consequência de normas legais regulamentares, devendo ser, nesses casos, providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias contados do deferimento pela CVM de tal atualização, a necessária comunicação aos Cotistas.

Artigo 36 – A convocação da Assembleia Geral de Cotistas far-se-á mediante correspondência escrita encaminhada a cada Cotista, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail).

Parágrafo 1º - Da convocação deve constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

Parágrafo 2º - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser feita com 15 (quinze) dias corridos de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

Parágrafo 3º - Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será novamente providenciado o envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile ou correio eletrônico (e-mail), com antecedência mínima de 5 (cinco) dias corridos da data de realização da nova Assembleia Geral.

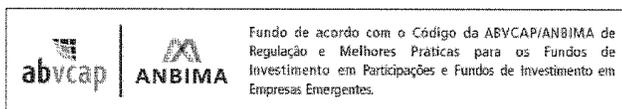
Parágrafo 4º - Admite-se que a segunda convocação para Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência da primeira convocação.

Parágrafo 5º - A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pelo Administrador, pelo Gestor ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5,00% (cinco inteiros por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo.

Parágrafo 6º - Independentemente da convocação prevista neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral à qual todos os Cotistas comparecerem.

Parágrafo 7º - A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á em local a ser indicado pelo Administrador, devendo as correspondências de convocação indicar claramente o lugar da reunião.

Artigo 37 – A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser instalada com qualquer número de Cotistas.



Parágrafo 1º - As deliberações serão tomadas pela maioria dos Cotistas presentes, correspondendo a cada Cota um voto, ressalvadas as seguintes deliberações:

(i) com relação às matérias descritas nos incisos "ii", "iv", "v", "vii", "xiv" e "ix" do Parágrafo 1º do Artigo 35, as deliberações deverão ser tomadas por votos representando a maioria absoluta das Cotas emitidas;

(ii) com relação às matérias descritas nos incisos "iii", "vi" e "viii" do Parágrafo 1º do Artigo 35, as deliberações deverão ser tomadas por votos representando 90,00% (noventa inteiros por cento) das Cotas emitidas; e

(iii) com relação à matéria descrita no inciso "xvii" do Parágrafo 1º do Artigo 35, as deliberações deverão ser tomadas por meio de aprovação da maioria qualificada dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, devendo ser representativa de titulares de cotas correspondentes a, no mínimo, 2/3 (dois terços) das cotas emitidas pelo Fundo.

Parágrafo 2º - Somente podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas os detentores de Cotas integralizadas e registradas pelo escriturador do Fundo pelo menos 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 3º - Será permitida a participação do Cotista por meio de áudio conferências, assim como o encaminhamento de seus respectivos votos via correio eletrônico.

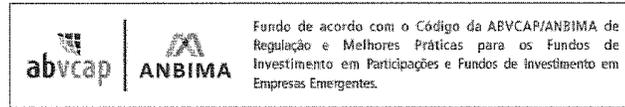
Parágrafo 4º - As deliberações tomadas pelos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas serão existentes, válidas e eficazes perante o Fundo, obrigando todos os Cotistas.

Artigo 38 – Os Cotistas poderão ser representados nas Assembleias Gerais de Cotistas por procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Artigo 39 - Salvo aprovação da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, é vedada a aplicação de recursos do fundo em títulos e valores mobiliários de companhias nas quais participem:

(i) o Administrador, o Gestor e Cotistas titulares de cotas representativas de 5,00% (cinco por cento) do patrimônio do Fundo, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10,00% (dez inteiros por cento) do capital social votante ou total;

(ii) quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que:



a) estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão; ou

b) façam parte de conselhos de administração, consultivo ou fiscal das Companhias Alvo, antes do primeiro investimento por parte do Fundo.

Parágrafo 1º - Fica desde já autorizada a realização de operações, pelo Fundo, em que este figure como contraparte das pessoas mencionadas no inciso I do caput deste Artigo bem como de outros fundos de investimento ou carteira de valores mobiliários administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou pelo Gestor.

Parágrafo 2º - Não obstante o disposto no caput acima, fica desde já admitido coinvestimento em Companhias Investidas por Cotistas, pelo Administrador ou pelo Gestor, bem como por partes a eles relacionadas, inclusive outros veículos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou pelo Gestor, bem como por partes a eles relacionadas, hipótese em que a oportunidade de investimento nas Companhias Investidas deverá ser oferecida ao Fundo e aos referidos coinvestidores em condições equitativas e de mercado, sem prejuízo da possibilidade de o Gestor alocar proporção maior ao Fundo.

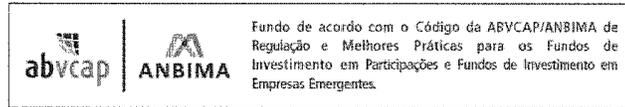
CAPÍTULO XI - PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Artigo 40 - O Patrimônio Líquido do Fundo será dividido em Cotas, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares, conferindo-lhes os direitos descritos neste Regulamento.

Artigo 41 – A precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo será feita com base em laudos de avaliação realizados por empresas independentes especializadas autorizadas pela CVM e credenciadas pelo Gestor observado os seguintes critérios:

(i) as ações e demais títulos e valores mobiliários de renda variável sem cotação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado serão avaliados anualmente pelo seu custo de aquisição ou pelo seu valor patrimonial;

(ii) ações com cotações de mercado serão avaliadas pela última cotação diária de fechamento do mercado em que o ativo apresentar maior liquidez;



(iii) debêntures conversíveis: serão avaliadas pelo valor de seu principal acrescido da remuneração decorrida *pro rata temporis*, de acordo com as respectivas escrituras de emissão, ou pelo valor das ações em que sejam convertidas, calculadas nos termos do item "i" ou "ii" acima, conforme o caso;

(iv) os demais títulos e valores mobiliários de renda fixa ou variável com cotação disponível no mercado serão contabilizados pelo preço de mercado, de acordo com as regras vigentes de marcação a mercado e com os procedimentos de contabilização de ativos utilizados pelo Administrador.

Parágrafo 1º - O Administrador realizará reavaliações dos ativos da carteira do Fundo quando ocorrer:

(i) notória insolvência das Companhias Investidas;

(ii) houver atraso ou inadimplência de juros ou amortizações relativamente aos títulos e valores mobiliários adquiridos pelo Fundo;

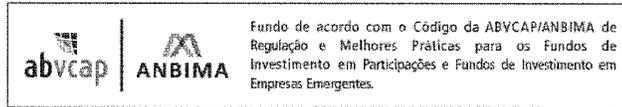
(iii) pedido de autofalência, homologação de pedido de recuperação judicial ou extrajudicial ou decretação de falência de uma Companhia Investida.

Parágrafo 2º - As perdas e provisões com ativos da carteira do Fundo serão reconhecidas no resultado do período, observadas as disposições da regulamentação em vigor, sendo que o valor ajustado em decorrência do reconhecimento dessas perdas passará a constituir a nova base de custo, admitindo-se a reversão desse procedimento, desde que por motivo justificado subsequente ao que levou ao reconhecimento da perda, acrescida dos rendimentos auferidos e computando-se a valorização em contrapartida à adequada conta de receita ou despesa do período.

Parágrafo 3º - Apenas as perdas consideradas permanentes serão provisionadas, podendo, conforme o caso, resultar na baixa do investimento.

CAPÍTULO XII – EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DAS COTAS

Artigo 42 – A primeira emissão de Cotas do Fundo será, inicialmente, de 500.000 (quinhentas mil) Cotas, com valor unitário de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, perfazendo o valor total inicial de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais). A primeira emissão de Cotas do Fundo será objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM nº 400/03.



Parágrafo 1º - O Fundo pode iniciar suas atividades quando emitir, no mínimo, 50.000 (cinquenta mil) Cotas, correspondente a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

Parágrafo 2º - A critério do Gestor e do Administrador, nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, existe a possibilidade de lote adicional de Cotas na primeira emissão de Cotas do Fundo, em montante que não exceda a 20,00% (vinte inteiros por cento) do montante total previsto no artigo 42 acima, excluído o eventual lote suplementar, ou seja, em até 100.000 (cem mil) Cotas, equivalentes a até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

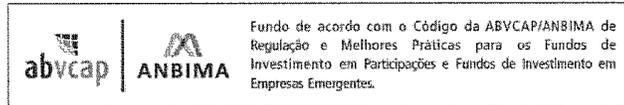
Parágrafo 3º - A critério do respectivo coordenador líder da emissão mencionada no artigo 42 acima, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, existe a possibilidade de lote suplementar de Cotas na primeira emissão de Cotas do Fundo, o qual poderá aumentar a quantidade de Cotas em montante correspondente a até 15,00% (quinze inteiros por cento) da quantidade inicialmente objeto da primeira emissão de Cotas, ou seja, até 75.000 (setenta e cinco mil) Cotas, equivalentes a até R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), devendo ser distribuída junto ao público nas mesmas condições e preço das demais Cotas ofertadas.

Parágrafo 4º - Findo o Período de Distribuição, caso seja alcançado o valor mínimo do Capital Comprometido do Fundo, mas não seja subscrita a totalidade das Cotas, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscritas sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 5º - Cada Cotista deve subscrever, no mínimo, Cotas equivalentes a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais). Por ocasião do ingresso do Cotista no Fundo, este receberá do distribuidor uma cópia deste Regulamento e firmará com o Administrador o Boletim de Subscrição, Compromisso de Investimento (no qual constará o valor total do Capital Comprometido do respectivo Cotista), o Termo de Adesão ao Regulamento e os demais documentos que forem necessários para formalização do investimento no Fundo.

Parágrafo 6º - Não serão admitidos novos Cotistas no Fundo após o encerramento do Período de Distribuição das Cotas, ficando vedada, após tal período, a celebração de novos Compromissos de Investimento ou Boletins de Subscrição, salvo se for deliberada a emissão e a distribuição de Cotas suplementares do Fundo, na forma do Artigo 43, abaixo ou a negociação de Cotas em mercado secundário.

Parágrafo 7º - As Cotas do Fundo serão de classe única.



Parágrafo 8º - O valor das Cotas será calculado diariamente com base nas normas contábeis aplicáveis ao Fundo.

Parágrafo 9º - O Fundo tem como Rentabilidade Alvo equivalente a rentabilidade de 20,00% (vinte inteiros por cento) ao ano acrescida da variação anual do IGP-M sobre o valor total das Cotas integralizadas pelos Cotistas, já deduzidas todas as taxas, despesas e encargos do Fundo, inclusive, a Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e a Taxa de Performance.

Artigo 43 - A emissão e a distribuição de Cotas suplementares do Fundo poderão ocorrer mediante aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o *quorum* estabelecido neste Regulamento, inclusive com o objetivo de: (i) realizar novos investimentos do Fundo nas Companhias Alvo, de forma a manter seu valor econômico; (ii) cobrir eventuais contingências do Fundo; ou (iii) recompor o caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento de seus encargos e despesas.

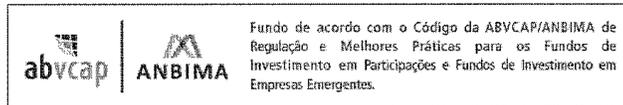
Parágrafo 1º - O valor da Cota nas distribuições subsequentes será igual ao valor da Cota do Fundo apurado no Dia Útil imediatamente anterior à data da respectiva emissão ou outro valor definido pela Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela nova emissão de Cotas.

Parágrafo 2º - Aos Cotistas fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem. O direito de preferência referido neste parágrafo deverá ser exercido pelo Cotista em prazo não inferior a 5 (cinco) dias a ser previamente informado aos Cotistas, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo, nos termos do Capítulo XX abaixo.

Parágrafo 3º - O saldo de Cotas eventualmente não subscritas nas emissões subsequentes, findos os respectivos períodos de distribuição, poderá ser automaticamente cancelado pelo Administrador sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 44 - As Cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional mediante Chamadas de Capital, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento.

Parágrafo 1º - A integralização do Capital Comprometido do Cotista, definido no respectivo Compromisso de Investimento, ocorrerá durante o Período de Investimento do Fundo, a cada 3 (três) meses contados a partir da publicação do anúncio de encerramento da primeira emissão de Cotas do Fundo, mediante chamadas de capital efetuadas pelo Administrador, nos termos deste Regulamento e dos respectivos Compromissos de Investimento e Boletins de Subscrição. Conforme periodicidade acima descrita, as integralizações das Cotas ocorrerão em, no máximo, 10 (dez) Dias Úteis a partir da respectiva chamada (i) na medida em que sejam identificadas oportunidades de



investimento, conforme deliberado pelo Gestor; (ii) conforme necessidade de aportes de capital nas Companhias Investidas para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários; ou (iii) na medida em que sejam identificadas pelo Administrador necessidades de recursos para pagamento de despesas e encargos do Fundo para o mês subsequente ao dia da Chamada de Capital;.

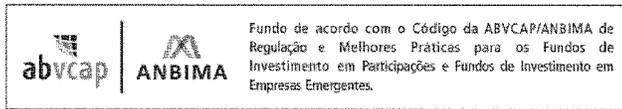
Parágrafo 2º - As integralizações de Cotas da primeira emissão, decorrente das Chamadas de Capital efetuadas pelo Administrador, serão feitas pelo valor nominal da Cota de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, até o valor total do Capital Comprometido do respectivo Cotista.

Parágrafo 3º - Na primeira emissão de cotas, em cada respectiva data de liquidação financeira, a qual ocorrerá ao final de cada período de alocação ou ao final do período de reserva, conforme o caso, os Cotistas deverão integralizar uma única vez o montante equivalente a 30,00% (trinta inteiros por cento) do Capital Comprometido. Parte do valor da primeira integralização de cada Cotista será utilizado para ressarcimento ao Administrador e Gestor das despesas inerentes à constituição do Fundo e a distribuição das Cotas, independentemente do prazo de seu efetivo pagamento, a fim de assegurar o início de suas atividades. As demais integralizações de Cotas serão realizadas mediante Chamadas de Capital pelo Administrador, conforme previsto no Parágrafo 1º acima.

Parágrafo 4º - O Administrador poderá devolver aos Cotistas dos valores pagos a título de integralização de Cotas e eventualmente não utilizados para investimento nas Companhias Alvo. No caso de devolução de tais valores, fica estabelecido que os valores devolvidos aos Cotistas serão considerados para todos os fins como amortização de Cotas.

Parágrafo 5º - A integralização das Cotas pelos Cotistas poderá ser realizada (i) através do sistema eletrônico da BM&FBOVESPA, observados os procedimentos internos da BM&FBOVESPA; ou (ii) diretamente junto ao escriturador das Cotas do Fundo, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição e Compromisso de Investimento e definido pelo Administrador em conjunto com o respectivo coordenador líder da primeira emissão de Cotas do Fundo. O Fundo poderá ser registrado para negociação em mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA e para integralização primária no Sistema de Distribuição de Ativos – DDA, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA.

Parágrafo 6º - A ocorrência de qualquer descumprimento, total ou parcial, da obrigação do Cotista de aportar recursos no Fundo até a data de integralização informada pelo Administrador, não sanada no prazo de 10 (dez) dias corridos, resultará nas seguintes consequências ao Cotista inadimplente:



(i) perda de seus direitos de (a) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas; (b) alienação ou transferência das suas Cotas; e (c) recebimento de todos os valores que lhe caberiam por ocasião da liquidação do Fundo, que passarão aos demais Cotistas adimplentes, na proporção de suas Cotas, até o montante do inadimplemento;

(ii) direito do Fundo de alienar as Cotas detidas pelo Cotista inadimplente a qualquer terceiro nos termos do Compromisso de Investimento e da procuração outorgada pelo Cotista ao Administrador, a fim de obter recursos para pagamento dos valores devidos ao Fundo, observado o direito de preferência dos demais Cotistas previsto neste Regulamento.

Parágrafo 7º - As consequências referidas no Parágrafo 6º deste Artigo serão exercidas pelo Administrador, caso o respectivo descumprimento não seja sanado pelo Cotista inadimplente no prazo de até 10 (dez) dias corridos a contar da data indicada na chamada para integralização.

Parágrafo 8º - Qualquer débito em atraso do Cotista inadimplente perante o Fundo será atualizado, a partir da data indicada na chamada para integralização, pela variação do IGP-M, acrescido de juros de mora de 12,00% (doze inteiros por cento) ao ano, além de multa equivalente a 2,00% (dois inteiros por cento) do valor do débito corrigido, sem prejuízo da obrigação do Cotista inadimplente em ressarcir o Fundo pelos prejuízos causados, inclusive, mas não se limitando, a qualquer ressarcimento devido pelo Fundo as Companhias Alvo em razão do inadimplemento acarretado por referido Cotista.

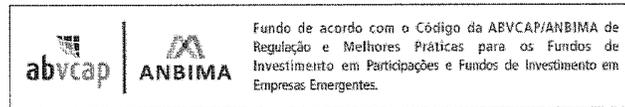
Artigo 45 – A escrituração das Cotas comprova a propriedade e a quantidade de Cotas detidas por cada Cotista.

Parágrafo Único - Caberá a cada Cotista informar ao Administrador a alteração de seus dados cadastrais.

Artigo 46 – As Cotas serão resgatadas após o final do Prazo de Duração do Fundo ou por sua liquidação antecipada, de acordo com os procedimentos descritos neste Regulamento.

Artigo 47 – A amortização de principal, bem como a distribuição de quaisquer ganhos e rendimentos do Fundo aos Cotistas será feita exclusivamente mediante amortização ou resgate de Cotas.

Parágrafo 1º - O resgate das Cotas ocorrerá somente ao término do Prazo de Duração do Fundo.



Parágrafo 2º - As amortizações de Cotas ocorrerão durante o Período de Desinvestimento, desde que verificada a condição prevista no Parágrafo 4º, abaixo.

Parágrafo 3º - Os pagamentos de amortização das Cotas serão efetuados, como regra geral, em moeda corrente nacional, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a data da apuração.

Parágrafo 4º - Os recursos destinados pelo Fundo para os pagamentos das amortizações de Cotas serão considerados principal ou rendimentos na proporção entre principal e rendimentos verificada no valor da Cota no Dia Útil anterior à respectiva data de pagamento.

CAPÍTULO XIII – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 48 – O Fundo adotará como política, sempre que possível, distribuir diretamente aos Cotistas, proporcionalmente às respectivas Cotas integralizadas no Fundo, deduzidas as despesas, encargos e respectivas provisões, os valores que este vier a receber oriundos de pagamentos de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio dos ativos que integrem a carteira do Fundo enquanto vigorar a Instrução Normativa nº 1.022/10 da Secretaria da Receita Federal e a Instrução CVM nº 409/04 ou normas substitutivas que produzam os mesmos efeitos para os fins deste parágrafo.

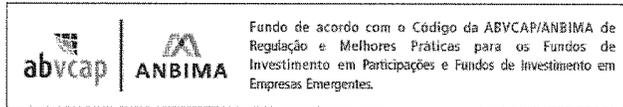
CAPÍTULO XIV – NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

Artigo 49 – As Cotas poderão registradas para negociação no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA.

Parágrafo Único – Os adquirentes das Cotas que ainda não sejam Cotistas deverão igualmente comprovar a condição de Investidor Qualificado, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409/04, bem como deverão aderir aos termos e condições deste Regulamento por meio da assinatura e entrega ao Administrador dos documentos por este exigidos, necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos Cotistas. As Cotas subscritas pelos investidores somente poderão ser negociadas no mercado secundário após a realização da totalidade das Chamadas de Capital, de forma que tal negociação só ocorrerá durante o Período de Desinvestimento.

CAPÍTULO XV – TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS

Artigo 50 – Os ganhos e rendimentos auferidos pelos Cotistas do Fundo serão tributados de acordo com a legislação aplicável.



CAPÍTULO XVI – TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO

Artigo 51 – Os investimentos realizados pelo Fundo estão sujeitos à tributação prevista na legislação aplicável.

CAPÍTULO XVII – ADESÃO AO REGULAMENTO DO FUNDO

Artigo 52 – No ato da subscrição de suas Cotas no Fundo, o Cotista receberá do distribuidor exemplar deste Regulamento, devendo concordar integralmente com seu conteúdo mediante assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento, do Boletim de Subscrição e dos demais documentos que forem necessários para investir no Fundo.

CAPÍTULO XVIII – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 53 – O Fundo terá escrituração contábil própria e as demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração expedidas pela CVM e pela regulamentação em vigor, sendo auditadas, anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo Único - O exercício social do Fundo tem duração de um ano, com início em 01 de março e término no último dia de fevereiro de cada ano.

CAPÍTULO XIX – REMESSA DE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E OUTROS DOCUMENTOS

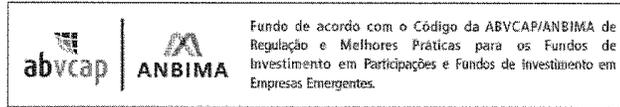
Artigo 54 – O Administrador deverá remeter à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e aos Cotistas, as informações especificadas nos parágrafos abaixo, na periodicidade neles indicadas.

Parágrafo 1º - Trimestralmente, no prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento do trimestre civil a que se referirem, as seguintes informações:

(i) valor do Patrimônio Líquido; e

(ii) número de Cotas emitidas.

Parágrafo 2º - Semestralmente, no prazo de 60 (sessenta) dias após o encerramento desse período:



- (i) composição da carteira do Fundo, discriminando quantidade e espécie dos títulos e valores mobiliários que a integram;
- (ii) demonstrações contábeis do Fundo acompanhadas da declaração do Administrador de que foram obedecidas as disposições estabelecidas pela Instrução CVM nº 391/03;
- (iii) os encargos debitados do Fundo, devendo ser especificado seu valor; e
- (iv) relação das instituições encarregadas da prestação dos serviços de custódia de títulos e valores mobiliários componentes da carteira do Fundo.

Parágrafo 3º – Anualmente, no prazo de 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social do Fundo, as seguintes informações:

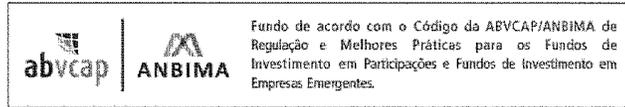
- (i) demonstrações contábeis do Fundo no exercício, acompanhadas de parecer do Auditor Independente;
- (ii) o valor patrimonial da Cota na data do fechamento do balanço e sua rentabilidade no período; e
- (iii) os encargos debitados do Fundo, devendo ser especificado seu valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio anual do Fundo.

Parágrafo 4º - O Administrador deverá notificar a ABVCAP/ANBIMA dos seguintes eventos, de acordo com os termos e condições previstos no Código ABVCAP/ANBIMA:

- (i) qualquer alteração a este Regulamento;
- (ii) a destituição e a substituição do Administrador;
- (iii) fusão, aquisição, cisão ou liquidação do Fundo; e
- (iv) a emissão de novas Cotas.

Parágrafo 5º - O Administrador deverá fazer com que o Fundo seja registrado junto a ABVCAP/ANBIMA, de acordo com os termos e condições previstos no Código ABVCAP/ANBIMA.

Parágrafo 6º - A ABVCAP/ANBIMA poderá exigir alterações a este Regulamento e a qualquer outro documento relacionado ao Fundo cujo arquivamento junto a ABVCAP/ANBIMA seja exigido nos



termos do Código ABVCAP/ANBIMA para fins de fazer com que tais documentos cumpram com o Código ABVCAP/ANBIMA. Nessa hipótese, o Administrador deverá entregar tais documentos devidamente alterados para a ABVCAP/ANBIMA de acordo com os termos e condições estabelecidos no Código ABVCAP/ANBIMA. Caso tais alterações dependam de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador deverá convocar tal assembleia bem como entregar tais documentos devidamente alterados para a ABVCAP/ANBIMA após a realização de tal assembleia, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Código ABVCAP/ANBIMA.

Parágrafo 7º - A ABVCAP/ANBIMA poderá exigir informações adicionais com relação ao Fundo e, nesse caso, o Administrador será responsável por fazer com que tais informações sejam prestadas à ABVCAP/ANBIMA, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Código ABVCAP/ANBIMA.

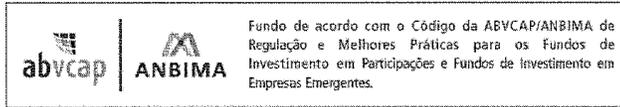
Parágrafo 8º - Adicionalmente à divulgação de informações prevista no Parágrafo 7º acima, o Administrador deverá notificar a ABVCAP/ANBIMA de qualquer alteração nas características do Fundo que cause alterações nos documentos cujo arquivamento junto a ABVCAP/ANBIMA seja exigido pelo Código ABVCAP/ANBIMA, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Código ABVCAP/ANBIMA.

Parágrafo 9º - Caso a ABVCAP/ANBIMA, nos termos de regulamentação futuramente publicada relacionada ao Código, exigir que as comunicações e relatórios regulados neste Regulamento sejam entregues aos Cotistas em períodos mais frequentes, o Administrador deverá fazê-lo sem ter que solicitar aos Cotistas que aprovem alteração deste Regulamento para refletir tal exigência.

CAPÍTULO XX – FATOS RELEVANTES

Artigo 55 – Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar, direta ou indiretamente, as decisões de investimento no Fundo, bem como quaisquer outras informações a ele relacionadas, serão imediatamente informadas à CVM e divulgadas aos Cotistas por meio de publicação no site daquela autarquia, por meio de envio de correspondência eletrônica, por meio de correspondência registrada no endereço indicado pelo Cotista no Termo de Adesão ao Regulamento ou por meio de sua disponibilização no site do Administrador na rede mundial de computadores.

Parágrafo Único - Caso existam garantias prestadas pelo Fundo, o Administrador do Fundo deve zelar pela ampla disseminação das informações sobre todas as garantias existentes, por meio de divulgação de fato relevante e permanente disponibilização, com destaque, das informações na sua página na rede mundial de computadores.



CAPÍTULO XXI – LIQUIDAÇÃO

Artigo 56 – O Fundo entrará em liquidação ao final do Prazo de Duração, observada eventual prorrogação, bem como na ocorrência dos eventos de liquidação antecipada mencionados no Artigo seguinte. Após o pagamento de todos os custos e despesas devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos, se for o caso, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do término do Prazo de Duração ou da data da deliberação da liquidação antecipada.

Artigo 57 – O Administrador convocará Assembleia Geral de Cotistas para deliberarem sobre a liquidação antecipada do Fundo na ocorrência dos seguintes eventos:

(i) desinvestimento de todos os ativos da carteira do Fundo;

(ii) renúncia e não substituição do Gestor ou do Custodiante em até 60 (sessenta) dias da comunicação da respectiva renúncia.

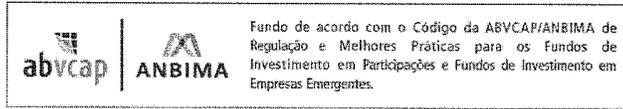
Artigo 58 - A liquidação do Fundo e o conseqüente resgate das Cotas serão realizados mediante:

(i) a venda dos ativos emitidos pelas Companhias Alvo em bolsa de valores, em mercado de balcão organizado, em mercado de balcão não organizado ou em negociações privadas, conforme os respectivos tipo e natureza; (ii) o pagamento das debêntures emitidas pelas Companhias Alvo; (iii) a venda dos ativos das Companhias Alvo; ou (iv) a cessão de recebíveis eventualmente existentes em favor das Companhias Alvo, observado o disposto na legislação aplicável.

Parágrafo 1º - Para o pagamento do resgate será utilizado o valor da Cota de fechamento do Dia Útil anterior ao do efetivo pagamento.

Parágrafo 2º - Caso não seja possível liquidar os ativos conforme previsto no *caput* deste Artigo, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos da carteira do Fundo pelo preço fixado nos termos dos parágrafos subsequentes. Tal resgate será realizado mediante operações simultâneas entre o Fundo e os Cotistas, envolvendo os ativos do Fundo, representadas por compra e venda ou outra forma jurídica permitida pela legislação vigente.

Parágrafo 3º - Em qualquer caso, a contabilização e a liquidação de ativos do Fundo serão realizadas (i) com observância das normas estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo e (ii) com relação às Cotas já integralizadas, tendo por parâmetro o valor de cada Cota relativamente ao Patrimônio Líquido.



Parágrafo 4º - Respeitando o disposto neste Regulamento, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação, sendo que nesse caso todos os custos relativos a entrega de ativos deverão ser suportados pelo Fundo.

Parágrafo 5º - Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, os títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo 6º - O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do referido condomínio.

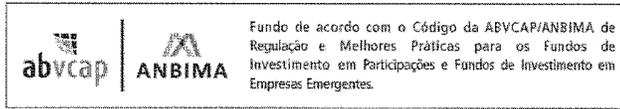
Parágrafo 7º - O Custodiante continuará prestando os serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no Parágrafo anterior, dentro do qual o administrador do condomínio, eleito pelos Cotistas, indicará ao Administrador e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários. 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 Brasileiro.

CAPÍTULO XXII – SUCESSÃO DOS COTISTAS

Artigo 59 – Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Fundo e o Administrador, que cabiam ao *de cuius* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

CAPÍTULO XXIII - CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA

Artigo 60 – Considera-se o correio eletrônico (e-mail) forma de correspondência válida entre os Cotistas, o Gestor e o Administrador, conforme informado no Termo de Adesão ao Regulamento, salvo se o Cotista manifestar-se em sentido contrário.



CAPÍTULO XXIV - FORO

Artigo 61 – Fica eleito o foro da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para quaisquer ações ou processos judiciais relativos ao Fundo ou a questões decorrentes deste Regulamento.

Artigo 62 – O Regulamento poderá ser obtido na sede do Administrador ou no site da CVM (www.cvm.gov.br). Eventuais informações adicionais, registros de sugestões e reclamações poderão ser encaminhados para o Administrador pelo e-mail OL-Adm-FIP@btgpactual.com.

Rio de Janeiro/RJ, 30 de abril de 2014.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Administrador do Fundo

6º OFÍCIO
Registro de Títulos e Documentos

O presente documento está protocolado, registrado e digitalizado sob o número e data declarados à margem.

SÔNIA MARIA ANDRADE DOS SANTOS - 1ª SUBSTITUTA - CTPS Nº 24.182/024 - RJ
PAULO CÉSAR ANDRADE DOS SANTOS - 2ª SUBSTITUTA - CTPS Nº 252.844/014 - RJ
MARCO ANDRÉ DE A. SABÓIA SANTOS - 3ª SUBSTITUTA - CTPS Nº 252.844/014 - RJ
CLEIA DE ARAUJO BARRETO - 4ª SUBSTITUTA - CTPS Nº 252.844/014 - RJ

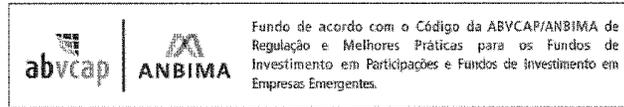
Rua do Carmo, 57 - 3º andar - Centro - Rio de Janeiro 20011-020 - Tel: (21) 2233-7878 www.6rd-t.com.br

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EABU54752 EJB
Consulte a Validade do Selo Em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

6º OFÍCIO
Registro de Títulos e Documentos
www.6rd-t.com.br

AVERBADO

A margem do registro nº 1307860
Art. 128 da Lei de Registro Público nº 6.015/73
6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro



ANEXO I

Resumo da Equipe dos Profissionais do Gestor

Vitor Guimaraes Bidetti

Sócio Fundador e CEO da BREI – Brazilian Real Estate Investimets. Bacharel em Ciências Econômicas pela Fundação Armando Álvares Penteado. Antes, foi CEO da Interservicer, maior plataforma de serviços de Crédito Imobiliário do país. Um dos fundadores da Brazilian Finance & Real Estate, no período de 1999 a 2012, diretor geral da Brazilian Mortgages e BM Sua Casa, foi responsável pela estruturação e administração de mais de R\$ 10 bilhões em fundos de investimento imobiliário, portfólio de crédito para pessoas físicas e jurídicas e pela rede com mais de 100 pontos de venda. De 1991 a 1999, foi diretor do BankBoston, responsável por áreas de marketing e produtos do Retail Banking.

Veronica Maiko Odani Liao, CFP®

Área de Investimentos da BREI. Bacharel em Administração de Empresas pela Escola de Administração de Empresas de São Paulo, da Fundação Getúlio Vargas e MBA Executivo em Finanças pelo Insper - Instituto de Ensino e Pesquisa. Antes da BREI, no período de 2012 e 2013, estruturou 13 FII's totalizando R\$ 6,6 bilhões pela Brazilian Mortgages e BTG Pactual. Conta ainda com 10 anos de experiência no mercado financeiro, em destacadas, instituições como Concórdia Banco e Banco Votorantim.

- Regulamento do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6RTD-RJ 15.07.2014
PROT. 1311153

6ºRTD-RJ - 1311153
Emol: 811,54 / Distrib: 15,85 / Lei: 111706 40,54
M/A: 11,49 / FETJ: 162,19 / LEI: 6281: 32,43
Lei: 4.684/05 40,54 / Tot. Emol (R\$): 1114,31
PARÂM: Vias: 2 / Nome(s): 1 / Págs: 4
Proc. Estr.: N / Averb.: S / Dig.



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE 2ª ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO REGULAMENTO
DO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES BKO I**

CNPJ/MF nº 20.173.064/0001-00

Pelo presente instrumento particular de 2ª alteração, o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Imobiliários ("CVM") como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administrador"), neste ato representada por seu representante legal, na qualidade de administrador do **FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES BKO I**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda - CNPJ/MF sob o nº 20.173.064/0001-00 ("Fundo"), constituído sob a forma de condomínio fechado por ato único do Administrador, conforme "Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento em Participações BKO I", datado de 30 de abril de 2014 e registrado, em conjunto com seu regulamento ("Regulamento"), no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1307860, em 30 de abril de 2014 ("Instrumento Particular de Constituição"), conforme alterado em 30 de junho de 2014, por meio do "Instrumento Particular de 1ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Fundo de Investimento Em Participações BKO I", registrado no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1310586, em 02 de julho de 2014 ("Instrumento Particular de 1ª Alteração");

Considerando que:

- (i) o Administrador deseja realizar alterações voluntárias no Regulamento do Fundo e nas condições da primeira emissão de cotas do Fundo, aprovados pelo Administrador por meio do Instrumento Particular de Constituição, conforme alterado por meio do Instrumento Particular de 1ª Alteração;
- (ii) até a presente data, não foi realizada qualquer distribuição de cotas do Fundo, não havendo, portanto, qualquer cotista do Fundo; e

(iii) na presente data não existem cotistas do Fundo, não são aplicáveis as disposições do artigo 15, inciso II da Instrução CVM nº 391, de 16 de julho de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 391**"), e tampouco as regras a respeito de alterações do Regulamento mencionadas no próprio Regulamento.

RESOLVE, neste ato:

1. aprovar o inteiro teor da nova versão do Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo I, o qual é parte integrante do presente instrumento.

2. retificar e ratificar, nos termos do presente instrumento, a aprovação da distribuição pública das cotas da primeira emissão, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e da Instrução CVM 391 ("**Cotas**", "**Oferta**", "**Primeira Emissão**" e "**Instrução CVM 400**", respectivamente), sendo que o **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 10º a 15º andares, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0002-26 será responsável por liderar a distribuição pública das Cotas da Primeira Emissão do Fundo ("**Coordenador Líder**"), sob o regime de melhores esforços, podendo o Coordenador Líder contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento, nos termos das alíneas abaixo:

(a) **QUANTIDADE DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO:** a Primeira Emissão será composta por 200.000 (duzentas mil) Cotas, observada a possibilidade de lote adicional, nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, e lote suplementar, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400;

(b) **PREÇO POR COTA:** R\$ 1.000,00 (mil reais) cada ("**Preço por Cota**");

(c) **VALOR DA PRIMEIRA EMISSÃO:** o montante total inicial da Primeira Emissão será de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sendo que será admitida a subscrição parcial das cotas da Primeira Emissão;

- (d) **VALOR MÍNIMO DE SUBSCRIÇÃO:** O valor mínimo de subscrição de Cotas para cada Investidor Qualificado será equivalente ao montante de, no mínimo, R\$ 100.000,00 (cem mil reais);
- (e) **SÉRIE:** a Primeira Emissão será efetuada em série única;
- (f) **FORMA E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS:** todas as Cotas serão nominativas, escriturais e deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional na forma e prazo estabelecidos no respectivo pedido de reserva, boletim de subscrição e compromisso de investimento;
- (g) **PRAZO DE SUBSCRIÇÃO:** de acordo com o disposto no Art. 18 da Instrução CVM 400, o prazo máximo para subscrição de todas as Cotas da Primeira Emissão é de até 180 (cento e oitenta) dias;
- (h) **DIREITOS DAS COTAS:** cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento;
- (i) **REGISTRO DA PRIMEIRA EMISSÃO:** a Primeira Emissão de Cotas será objeto do competente registro junto à CVM, nos termos do artigo 7º da Instrução da CVM 400 e do artigo 4º da Instrução CVM 391;
- (j) **NEGOCIAÇÃO DAS COTAS:** as cotas subscritas e integralizadas serão admitidas à negociação secundária exclusivamente em mercado de Bolsa administrado pela BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros; e
- (k) **DISTRIBUIÇÃO PARCIAL:** A Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da presente Oferta, na hipótese de subscrição parcial das Cotas, sendo que o valor mínimo a ser subscrito, no âmbito da Oferta, será de, 50.000 (cinquenta mil) Cotas, totalizando R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("**Patrimônio Inicial Mínimo**"), na data da primeira integralização de Cotas do Fundo, sendo que, caso o Patrimônio Inicial Mínimo não seja atingido, o Fundo não entrará em funcionamento, a Oferta será cancelada e os investidores que já tiverem aderido à Oferta, caso aplicável, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às

Cotas ofertadas, e, se for o caso, acrescida dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar do cancelamento da Oferta, sem qualquer remuneração ou correção monetária;

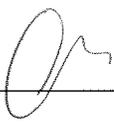
3. Submeter à aprovação da CVM a presente deliberação, bem como os demais documentos exigidos pela Instrução CVM 391 e pela Instrução CVM 400, necessários à obtenção (i) do registro de constituição do Fundo, (ii) do registro da Oferta e (iii) do registro de funcionamento do Fundo.

Esta deliberação, com o Regulamento do Fundo, deverá ser registrada no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Estando assim, deliberado o presente instrumento, é o presente assinado em 4 (quatro) vias de igual teor e forma.

Rio de Janeiro/RJ, 14 de julho de 2014.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM



Nome:
Cargo: CAROLINA BEZERRA PEREIRA
PROCURADORA



Nome:
Cargo: ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA
PROCURADORA



6º Ofício
Registro de
TÍTULOS E
DOCUMENTOS

O presente documento está protocolado, registrado e digitalizado sob o número e data declarados a margem. O que certifico.

SÔNIA MARIA ANDRADE DOS SANTOS - OFICIAL - MATR. 90/126
PAULO CÉSAR ANDRADE DOS SANTOS - 1º SUBSTITUTO - CTPS Nº 26122/024 - RJ
MARCO ANDRÉ DE A. LADÓIA SANTOS - 2º SUBSTITUTO - CTPS Nº 25276/00015 - RN
CLEIA DE ARAUJO BARRETO - 3ª SUBSTITUTA - CTPS Nº 73324128/001-0 - RJ
Rua do Carmo, 57 - 3º andar - Centro - Rio de Janeiro 20011-020 - Tel: (21) 2333-7878 www.6rd-rj.com.br

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EAEX49719 HGB
Consulte a Validade do Selo Em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



AVERBADO

A margem do registro nº 1310536
Art. 128 da Lei de Registro Público nº 6.015/73
6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro

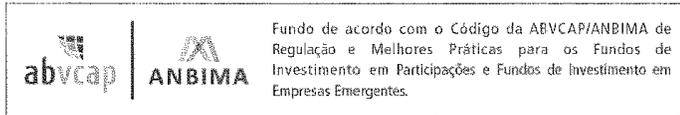
6RTD-RJ 15.07.2014
PROT. 131154

6RTD-RJ - 131154
Emol: 349,30 / Distrib: 15,85 / Lei 111/05 47,30
M/A: 11,49 / FETJ: 189,26 / LEI 8281: 37,84
Lei 4.664/05 47,30 / Tot Emol (R\$): 1298,14
PARAM: Vias 2 / Nome(s): / Pags 40
Proc. Estr. N.º Altera S.º D.º Dig.



Anexo I

Regulamento do FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES BKO I



6RTD-RJ 15.07.2014
PROT. 1311154

**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES BKO I**

CAPÍTULO I - FUNDO

Artigo 1º - O **FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES BKO I** ("Fundo") é um fundo de investimento em participações constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo determinado de duração de 8 (oito) anos contados da Data de Início do Fundo, o qual poderá ser prorrogado ou antecipado por recomendação do Gestor e deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Capítulo X abaixo, sendo regido pelo presente Regulamento, pela Instrução CVM nº 391/03 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo Único - Para fins do disposto no "Código ABVcap/ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para o Mercado de FIP e FIEE", o Fundo é classificado como "Fundo Diversificado Tipo 3".

CAPÍTULO II – DEFINIÇÕES

Artigo 2º – Os termos abaixo, quando utilizados neste regulamento, significam:

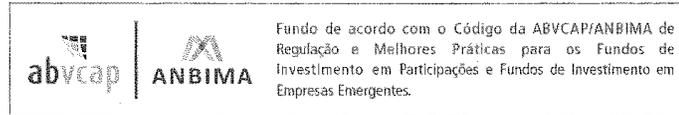
Administrador: o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006;

ANBIMA: a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

Assembleia Geral de Cotistas: a assembleia geral de Cotistas;

Ativos Comerciais: os investimentos realizados pelo Fundo, por meio das Companhias Investidas, em empreendimentos imobiliários comerciais localizados no Brasil ou no exterior, observados os critérios para diversificação da carteira, prevista no Artigo 28 deste Regulamento;

Ativos Residenciais: os investimentos realizados pelo Fundo, por meio das Companhias Investidas, em empreendimentos imobiliários residenciais localizados no Brasil ou no exterior, observados os critérios para diversificação da carteira, prevista no Artigo 28 deste Regulamento;



Auditor Independente: o auditor independente registrado na CVM, contratado pelo Fundo, para realizar a revisão das demonstrações financeiras do Fundo;

BKO: a BKO PARTICIPAÇÕES S/A, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1750, 2º andar, sala 15, Vila Olímpia, CEP 04548-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.948.280/0001-76;

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

Boletim de Subscrição: significa cada boletim de subscrição por meio do qual os Cotistas subscrevem e se obrigam a integralizar Cotas do Fundo;

Capital Comprometido: a soma de todos os Capitais Comprometidos dos Cotistas;

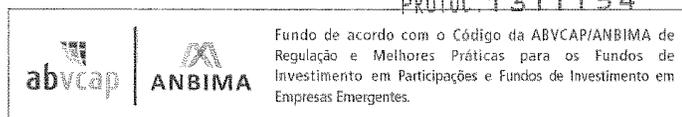
Capital Comprometido do Cotista: o valor total que cada investidor obriga-se a aportar no Fundo, conforme previsto no Compromisso de Investimento e no Boletim de Subscrição;

Chamadas de Capital: cada chamada de capital ao Investidor Qualificado Institucional para aportar recursos no Fundo, a ser realizada a cada 3 (três) meses contados a partir da divulgação do anúncio de encerramento da primeira emissão de Cotas do Fundo, mediante a integralização do Capital Comprometido do Investidor Qualificado Institucional, nos termos do respectivo Compromisso de Investimento. Conforme periodicidade acima descrita, as Chamadas de Capital serão realizadas pelo Administrador (i) conforme necessidade de aportes de capital nas Companhias Investidas para o desenvolvimento dos Projetos; ou (ii) na medida em que sejam identificadas pelo Administrador necessidades de recursos para pagamento de despesas e encargos do Fundo para o mês subsequente ao dia da Chamada de Capital;

Código ABVCAP/ANBIMA: o Código da ABVCAP/ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Mercado de Fundos de Investimento em Participações e Fundos de Investimento em Empresas Emergentes;

Companhia(s) Alvo: as sociedades por ações, abertas ou fechadas, emissoras de valores mobiliários previstos no artigo 23 deste Regulamento, cuja atividade principal seja (i) a construção, (ii) incorporação, (iii) o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários de quaisquer naturezas, incluindo, mas não se limitando, a residencial, comercial e/ou misto, junto à BKO ou empresas do mesmo grupo econômico, bem como (iv) a participação em outras sociedades, companhias abertas ou fechadas ou em sociedades limitadas, subsidiárias das Companhias Alvo, no Brasil ou no exterior, cuja atividade principal seja aquela descrita nos itens (i), (ii) e/ou (iii) acima;

6RTD-RJ 15.07.2014
PROTOK 1311154



Companhia(s) Investida(s): Companhias Alvo cujos valores mobiliários de sua emissão venham a ser adquiridos ou subscritos diretamente pelo Fundo;

Compromisso de Investimento: o instrumento assinado pelo Administrador e pelo investidor que assim se comprometer a subscrever e integralizar Cotas sempre que houver chamadas para tanto por parte do Administrador;

Cotas: as frações ideais do patrimônio do Fundo, que conferem a seus titulares direitos e deveres patrimoniais e políticos em relação ao Fundo;

Cotistas: os detentores das Cotas;

Custodiante: o Banco BTG Pactual S.A., instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/MF sob o número 30.306.294/0001-45 será o responsável pelo exercício das atividades de liquidação, tesouraria e custódia do Fundo;

CVM: a Comissão de Valores Mobiliários;

Data de Início do Fundo: a data da primeira integralização de Cotas do Fundo;

Despesas de Constituição e Distribuição de Cotas: são (i) as despesas e remunerações diretamente relacionadas à constituição do Fundo e da distribuição de Cotas do Fundo, tais como remuneração do assessor legal, remunerações das instituições participantes da oferta, taxas de registro na CVM, na BM&FBOVESPA e na ANBIMA, de registros em cartório e para registro no CNPJ/MF incorridas pelo Administrador e/ou pelo Gestor, bem como (ii) outras despesas que possam ser comprovadas como tendo sido necessárias à constituição do Fundo e distribuição de suas Cotas, as quais poderão ser imputadas ao Fundo;

Dia Útil: Qualquer dia que não seja: (i) sábados e domingos; (ii) feriados de âmbito nacional; (iii) feriados do calendário financeiro; (iv) feriados no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo; e (v) dias em que não houver expediente na BM&FBOVESPA;

Gestor: a BREI – Brazilian Real Estate Investments Ltda., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2066, 15º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-905, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.744.231/0001-14, sociedade

6RTD-RJ 15.07.2014
PROTDC.1311154



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

devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 13.585, de 28 de março de 2014;

IGP-M: Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

Instrução CVM nº 391/03: a Instrução da CVM nº 391, de 16 de julho de 2003, e posteriores alterações;

Instrução CVM nº 400/03: a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e posteriores alterações;

Instrução CVM nº 409/04: a Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, e posteriores alterações;

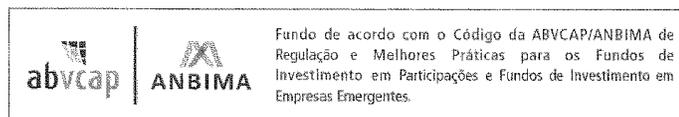
Investidores Qualificados: os Investidores Qualificados Institucionais e os Investidores Qualificados Não Institucionais, quando mencionados em conjunto;

Investidores Qualificados Institucionais: os investidores pessoas jurídicas, cujas ordens específicas ou globais de investimento excedam o valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), fundos de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na BM&FBOVESPA, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização e determinados investidores residentes no exterior que invistam no Brasil segundo as normas da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, conforme alterada, observado o Valor Mínimo de Subscrição;

Investidores Qualificados Não Institucionais: quaisquer pessoas físicas, considerados investidores qualificados nos termos do artigo 5º da Instrução CVM nº 391, residentes e domiciliados no Brasil, e as pessoas jurídicas cujas ordens específicas de investimento não excedam o valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), observado o Valor Mínimo de Subscrição;

Investimentos em Incorporações Imobiliárias: aquisição pelo Fundo de participação direta em Companhias Investidas que desenvolverão a incorporação e a construção dos Projetos a serem desenvolvidos nos referidos terrenos pela BKO ou empresas do mesmo grupo econômico;

Investimentos em Permutas Imobiliárias: aquisição pelo Fundo de participação direta em Companhias Investidas as quais irão adquirir terrenos e realizarão posteriormente permuta dos



terrenos por participação nas vendas de unidades autônomas dos Projetos, a serem desenvolvidos nos referidos terrenos pela BKO ou empresas do mesmo grupo econômico;

Parâmetro de Referência: A variação do IGP-M, acrescida de 8,00% (oito inteiros por cento) ao ano.

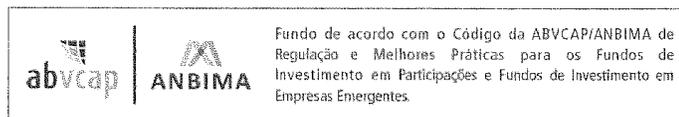
Patrimônio Líquido: a soma algébrica do valor da carteira do Fundo, mais os valores a receber pelo Fundo, menos as exigibilidades do Fundo;

Período de Desinvestimento: o período que se iniciará no primeiro Dia Útil seguinte ao término do Período de Investimento e se estenderá até a data de liquidação do Fundo, observado o Prazo de Duração do Fundo, no qual o Fundo, preferencialmente, distribuirá resultados e amortizará Cotas com o produto dos investimentos liquidados, nos termos deste Regulamento;

Período de Distribuição: o período de distribuição de cada emissão de Cotas do Fundo, que será de até 180 (cento e oitenta) dias a contar de seu início;

Período de Investimento: o período de duração de até 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Início do Fundo, em que o Fundo poderá realizar investimentos nas Companhias Alvo para o desenvolvimento dos Projetos, mediante a realização de Chamadas de Capital para a integralização da totalidade das Cotas do Fundo subscritas pelos Investidores Qualificados Institucionais, conforme os procedimentos descritos neste Regulamento. O Período de Investimento poderá ser prorrogado por mais 12 (doze) meses a exclusivo critério do Gestor. Com relação aos Investidores Qualificados Não Institucionais, a integralização da totalidade do Capital Comprometido do Cotista, definido no Boletim de Subscrição, ocorrerá na respectiva data de liquidação;

Potencial Conflito de Interesses: significa qualquer aplicação de recursos do Fundo em títulos e valores mobiliários de Companhias Alvo e/ou Companhias Investidas nas quais participem: (i) o Administrador, o Gestor, os membros de comitês ou conselhos criados pelo Fundo e Cotistas titulares de cotas representativas de 5,00% (cinco inteiros por cento) do patrimônio do Fundo, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10,00% (dez inteiros por cento) do capital social votante ou total; (ii) quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que: a) estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão; ou b) façam parte de conselhos de administração, consultivo ou fiscal das Companhias Alvo, antes do primeiro investimento por parte do Fundo;



Prazo de Duração: o prazo de 8 (oito) anos, podendo ser prorrogado ou antecipado por recomendação do Gestor e deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme o disposto no Artigo 4º deste Regulamento;

Projetos: os Ativos Comerciais e os Ativos Residenciais, quando denominados em conjunto;

Regulamento: este regulamento, que rege o Fundo;

Rentabilidade Alvo: o retorno mínimo esperado pelos Cotistas, equivalente a rentabilidade de 20,00% (vinte inteiros por cento) ao ano acrescida da variação anual do IGP-M sobre o valor total das Cotas integralizadas pelos Cotistas e alocação dos recursos, conforme chamada de capital do Administrador, já deduzidas todas as taxas, despesas e encargos do Fundo, inclusive, a Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e a Taxa de Performance, observado que não há rentabilidade mínima assegurada, para mais informações vide os fatores de risco previstos no parágrafo 1º do artigo 34 deste Regulamento;

Taxa de Administração: a taxa de administração devida ao Administrador nos termos do Artigo 15 deste Regulamento;

Taxa de Gestão: a taxa de gestão devida ao Gestor nos termos do Artigo 18 deste Regulamento;

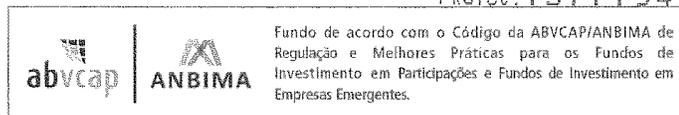
Taxa de Performance: a taxa que fará jus o Gestor, a título de participação nos resultados, calculada nos termos do Artigo 20 deste Regulamento;

Termo de Adesão: o documento pelo qual o Cotista adere ao Regulamento, atestando ter tomado ciência e concordado com todos os termos deste Regulamento, incluindo a política de investimento e riscos associados ao investimento no Fundo;

Taxa DI: As taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. – Mercados Organizados, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>);

Valor Mínimo de Subscrição: o valor mínimo de subscrição de Cotas para cada Investidor Qualificado será equivalente ao montante de, no mínimo, R\$ 100.000,00 (cem mil reais); e

VGv: Valor Geral de Vendas de um Projeto.



CAPÍTULO III – PÚBLICO ALVO

Artigo 3º - O Fundo é destinado exclusivamente a Investidores Qualificados que busquem retorno compatível com a política de investimento do Fundo e que aceitem os riscos a ele inerentes.

CAPÍTULO IV – PRAZO DE DURAÇÃO

Artigo 4º – O Prazo de Duração do Fundo é de 8 (oito) anos, contados a partir da Data de Início do Fundo, podendo este prazo ser prorrogado ou antecipado, por meio de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas com base em proposta apresentada pelo Gestor.

CAPÍTULO V – SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, CONSULTORIA, DISTRIBUIÇÃO, CUSTÓDIA E ESCRITURAÇÃO

Artigo 5º - O Fundo é administrado pelo Administrador.

Artigo 6º - O Administrador possui todos os poderes necessários para exercer todos os direitos inerentes aos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, observadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável.

Artigo 7º - São obrigações do Administrador:

(i) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo: (a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas; (b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas; (c) o livro de presença de Cotistas; (d) o arquivo de pareceres dos auditores independentes; (e) os registros e demonstrações contábeis referentes às operações realizadas pelo Fundo e ao seu patrimônio; e (f) a documentação relativa às operações e ao patrimônio do Fundo;

(ii) receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;

(iii) custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do Fundo;

(iv) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão de atrasos no cumprimento dos prazos previstos neste Regulamento ou na legislação aplicável;



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

(v) elaborar, junto com as demonstrações contábeis semestrais e anuais, parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, com base em informações disponibilizadas pelo Gestor, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável;

(vi) fornecer aos Cotistas que, isolada ou conjuntamente, sendo detentores de pelo menos 10,00% (dez inteiros por cento) das Cotas emitidas, assim requererem, estudos e análises de investimento, elaborado pelo Gestor, que fundamentem as decisões tomadas em Assembleia Geral de Cotistas, incluindo os registros apropriados com as justificativas das recomendações e respectivas decisões;

(vii) se houver, fornecer aos Cotistas que, isolada ou conjuntamente, sendo detentores de pelo menos 10,00% (dez inteiros por cento) das Cotas emitidas, assim requererem, atualizações periódicas dos estudos e análises elaborados pelo Gestor, permitindo acompanhamento dos investimentos realizados, objetivos alcançados, perspectivas de retorno e identificação de possíveis ações que maximizem o resultado dos investimentos;

(viii) no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso I deste Artigo até o término do mesmo;

(ix) exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, todos os direitos inerentes ao patrimônio e às atividades do Fundo;

(x) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador;

(xi) manter os títulos e valores mobiliários fungíveis integrantes da carteira do Fundo custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;

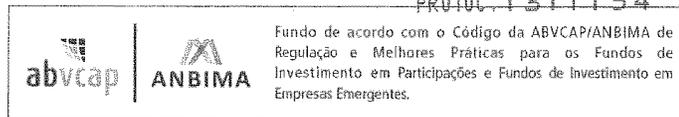
(xii) elaborar e divulgar as informações previstas no Capítulo XIX deste Regulamento;

(xiii) cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

(xiv) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Regulamento.

Parágrafo Único - Sempre que forem requeridas informações na forma prevista nos incisos VI e VII deste Artigo, o Administrador poderá submeter a questão à prévia apreciação da Assembleia Geral de Cotistas, tendo em conta os interesses do Fundo e dos demais Cotistas, e eventuais conflitos de interesses em relação a conhecimentos técnicos e às Companhias Investidas, ficando, nesta hipótese, impedidos de votar os Cotistas que requereram a informação.

6RTD-RJ 15.07.2014
PROT. 1311154



Artigo 8º - É vedado ao Administrador, direta ou indiretamente, em nome do Fundo:

(i) receber depósito em conta corrente;

(ii) contrair ou efetuar empréstimos, salvo em modalidades estabelecidas pela CVM;

(iii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra forma, exceto mediante aprovação da maioria qualificada dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme previsto no Capítulo X deste Regulamento;

(iv) negociar com duplicatas, notas promissórias, excetuadas aquelas de que trata a Instrução CVM nº 134, de 1º de novembro de 1990, ou outros títulos não autorizados pela CVM.

(v) prometer rendimento predeterminado aos Cotistas; e

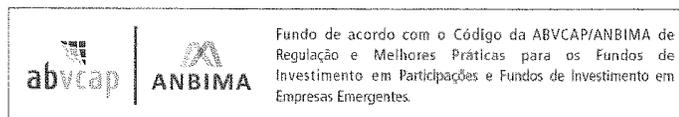
(vi) aplicar recursos no exterior, na aquisição de bens imóveis e na subscrição ou aquisição de ações de sua própria emissão.

Parágrafo Único Caso existam garantias prestadas pelo Fundo, conforme disposto no inciso III acima, o Administrador do Fundo deve zelar pela ampla disseminação das informações sobre todas as garantias existentes, por meio, no mínimo, de divulgação de fato relevante e permanente disponibilização, com destaque, das informações na página do Administrador na rede mundial de computadores.

Artigo 9º – O Fundo é gerido pelo Gestor, contratado pelo Administrador, nos termos do respectivo contrato de gestão.

Artigo 10 – O Gestor possui todos os poderes necessários à gestão da carteira do Fundo, assim entendidos os de seleção, avaliação, aquisição, alienação, subscrição, conversão, incluindo a celebração de compromissos de investimento e de opções de aquisições, observadas as limitações impostas por este Regulamento e demais disposições aplicáveis, cabendo-lhe, ainda, implementar os investimentos do Fundo, conforme previsto neste Regulamento. Caberá ainda ao Gestor o direito de ação e o de comparecer e votar em assembleias gerais e especiais das Companhias Alvo.

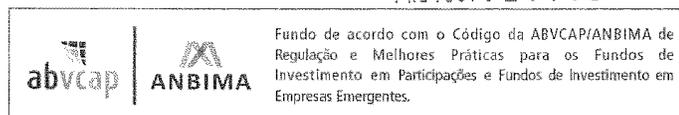
Parágrafo 1º – Para os fins do artigo 13, XVIII e artigo 33, § 3º do Código ABVCAP/ANBIMA, o Gestor possui equipe dedicada de profissionais em investimentos em participações, com experiência financeira e sólido conhecimento em diversos setores da economia real brasileira,



especialmente no setor imobiliário, cujos resumos dos respectivos profissionais encontram-se descritos no Anexo I ao presente Regulamento.

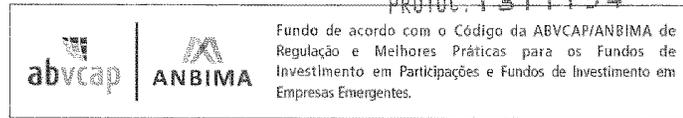
Parágrafo 2º – Nos termos do contrato de gestão, a representação do Fundo será exercida pelo Gestor, que será responsável, conforme atribuições estabelecidas no mencionado contrato, pela realização dos seguintes atos:

- (i) gerir e monitorar a carteira do Fundo;
- (ii) analisar, selecionar, avaliar e deliberar sobre o investimentos ou desinvestimentos nos Projetos para o Fundo;
- (iii) realizar os investimentos após cada chamada de capital pelo Administrador e estabelecer prazos, observado a legislação vigente, para realização dos investimentos após a integralização das Cotas a cada chamada feita pelo Administrador nas Companhias Alvo, bem como prorrogação de tais prazos;
- (iv) monitorar os investimento realizados pelo Fundo;
- (v) conduzir e executar a estratégia de saída para os investimentos do Fundo;
- (vi) monitorar o desempenho do Fundo, a valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (vii) celebrar, dentro de sua competência, os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, incluindo mas não se limitando a acordos de confidencialidade, memorandos de entendimentos, acordos de investimento, boletins de subscrição, acordos de acionistas, atos e documentos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, incluindo a participação em assembleias de acionistas relacionadas às Companhias Investidas, assim como a indicação do(s) membro(s) do Conselho de Administração das Companhias Investidas;
- (viii) exercer todos os direitos inerentes aos ativos do Fundo, podendo, ainda, adquirir, alienar ou, sob qualquer forma, deles dispor, dar e receber quitação, enfim, praticar todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, observadas as determinações legais e regulamentares em vigor, bem como o disposto neste Regulamento e no contrato de co-gestão;



- (ix) dar execução às deliberações da Assembleia Geral de Cotistas, no que couber;
- (x) disponibilizar ao Administrador subsídios para elaboração de parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, bem como elaborar estudos e análises de investimento e suas respectivas atualizações, sempre que solicitado;
- (xi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor;
- (xii) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Regulamento;
- (xiii) deliberar sobre a realização de novos investimentos ou a distribuição de resultados de investimentos ainda durante o Período de Investimento;
- (xiv) deliberar sobre a eventual amortização de Cotas e distribuição de resultados das Companhias Alvo, notadamente dividendos e juros sobre capital próprio, inclusive deliberar sobre a eventual devolução pelo Administrador, sob a forma de amortização de Cotas, aos Cotistas, inclusive respectivos termos e condições, de valores integralizados caso não sejam feitos os investimentos, pelo Fundo, nas Companhias Alvo;
- (xv) elaborar relatórios para acompanhamento das atividades do Fundo pelo Administrador; e
- (xvi) coordenar e/ou contratar, às expensas do Fundo, nos termos do Artigo 22 abaixo, prestadores de serviços para a realização de processos de diligência financeira, contábil, legal, fiscais, tecnológicas, socioambiental, gerenciadores e auditores de obras e assessoria legal e de custos relativos a investimentos em ativos, bem como pesquisas de mercado e laudos de avaliação relativos aos Projetos a serem desenvolvidos pelas Companhias Investidas;
- (xvii) deliberar sobre a orientação para os votos a serem proferidos pelo Fundo nas assembleias gerais das Companhias Alvo, nos termos da política de exercício de direito de voto em assembleias elaborada pelo Gestor, comparecendo e exercendo o voto em referidas assembleias;
- (xviii) fixação das diretrizes gerais que deverão ser observadas pelos representantes do Fundo nas reuniões do conselho de administração das Companhias Alvo;
- (xix) acompanhamento da atuação e das decisões tomadas pelo representante do Fundo indicado

6RTD-RJ 15.07.2014
PROT. 1311154



para atuar nas reuniões do conselho de administração, na diretoria ou em outros órgãos das Companhias Alvo; e

(xx) deliberar sobre a realização de eventuais novos investimentos ou a distribuição de resultados de investimentos ainda durante o Período de Investimento.

Parágrafo 3º - Os recursos integralizados no Fundo deverão ser utilizados de acordo com o respectivo cronograma físico dos investimentos para a aquisição de Valores Mobiliários de emissão das Companhias Alvo, considerando o prazo máximo proposto pelo Gestor e legislação vigente.

Parágrafo 4º - Caso os investimentos do Fundo nas Companhias Alvo não sejam realizados dentro do prazo proposto pelo Gestor, este deliberará sobre: (i) a prorrogação desse prazo; (ii) a permanência dos recursos no caixa do Fundo; ou (iii) o procedimento de restituição aos Cotistas dos valores aportados no Fundo, referentes aos investimentos originalmente programados e que não tenham se concretizado, mediante amortização de Cotas.

Artigo 11 - O Administrador e o Gestor deverão ser substituídos nas hipóteses de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, por renúncia ou em decorrência de destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º - Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento do Administrador e/ou do Gestor, o Administrador deverá convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o substituto, a se realizar no prazo máximo de 10 (dez) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5,00% (cinco inteiros por cento) das cotas emitidas ou à CVM, na hipótese de descredenciamento, a convocação dessa Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 2º - No caso de renúncia, o Administrador e/ou o Gestor deverá permanecer no exercício de suas funções até a sua efetiva substituição, devendo comunicar sua decisão aos Cotistas e à CVM com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

Parágrafo 3º - No caso de descredenciamento do Administrador, a CVM poderá indicar administrador temporário até a eleição da nova administração. No caso de descredenciamento do Gestor, o Administrador assumirá temporariamente a atividade de gestão da carteira até a eleição de seu substituto.

Artigo 12 - A distribuição de Cotas da primeira emissão do Fundo será realizada nos termos da Instrução CVM nº 400/03, cabendo ao respectivo coordenador líder da oferta, e de comum acordo



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

com o Administrador e com o Gestor, realizar a contratação de entidades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para conduzir a oferta pública de Cotas do Fundo.

Artigo 13 – Os serviços de liquidação, custódia e tesouraria do Fundo serão prestados pelo Banco BTG Pactual S.A., instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/MF sob o número 30.306.294/0001-45.

Parágrafo Único - Os serviços de controle de ativos e passivos, cálculo da cota, processamento, contabilidade e escrituração do Fundo serão prestados pela instituição financeira a ser contratada pelo Fundo para prover a escrituração das Cotas, em nome de seus respectivos titulares.

Artigo 14 - A auditoria das demonstrações contábeis do Fundo será realizada anualmente por Auditor Independente registrado na CVM. 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.

CAPÍTULO VI – TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE GESTÃO, DE INGRESSO E SAÍDA, DE PERFORMANCE E REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

Taxa de Administração

Artigo 15 – Pela prestação de serviços de administração do Fundo, o Administrador fará jus à Taxa de Administração correspondente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano sobre o valor total do capital efetivamente integralizado pelos Cotistas, paga mensalmente ao Administrador, observado o valor mínimo de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) ao mês atualizado anualmente pela variação do IGP-M e acrescida das despesas de escrituração das Cotas do Fundo.

Parágrafo Único – A Taxa de Administração indicada no Artigo 15, acima, será apropriada diariamente, à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos), como despesa do Fundo e será paga mensalmente pelo Fundo diretamente ao Administrador, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao vencido.

Artigo 16 - O Administrador poderá optar que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo a eventuais prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.



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

Parágrafo Único - Na hipótese de renúncia, destituição ou descredenciamento do Administrador e/ou do Gestor, as respectivas remunerações serão pagas *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento.

Artigo 17 - Na hipótese de o Administrador ou de qualquer outro prestador de serviços do Fundo, que tenha direito de receber parcela da Taxa de Administração, vir a ser descredenciado pela CVM ou destituído em Assembleia Geral de Cotistas regularmente convocada e instalada, será feita a apuração da Taxa de Administração *pro rata temporis*, observado o período de efetivo exercício das respectivas funções do Administrador ou do prestador de serviços.

Taxa de Gestão

Artigo 18 – Pela prestação dos serviços de gestão, o Gestor fará jus a uma remuneração equivalente a 2,00% (dois inteiros por cento) ao ano, calculada e paga mensalmente, com base no capital efetivamente integralizado pelos Cotistas, conforme último dia útil imediatamente anterior ao mês de pagamento.

Remuneração do Custodiante

Artigo 19 – Pelos serviços de liquidação, custódia e tesouraria, o Fundo pagará ao Custodiante a seguinte remuneração: 0,015% (quinze milésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

Taxa de Performance

Artigo 20 – Sem prejuízo da remuneração do Gestor, prevista no Artigo 18 deste Regulamento, o Gestor fará jus ao recebimento da Taxa de Performance, equivalente a 20,00% (vinte inteiros por cento) da rentabilidade líquida de retorno aos Cotistas, que exceder o Parâmetro de Referência.

Parágrafo 1º - A Taxa de Performance será calculada e provisionada diariamente.

Parágrafo 2º - O pagamento da Taxa de Performance será efetuado diretamente pelo Fundo e exclusivamente em moeda corrente nacional.

Parágrafo 3º - O valor devido como Taxa de Performance será pago semestralmente, por períodos vencidos.



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

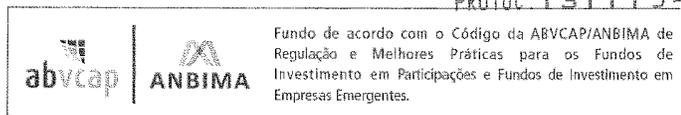
Taxa de Ingresso e Saída do Fundo

Artigo 21 – Não será cobrada dos Cotistas taxa de ingresso e de saída no Fundo.

CAPÍTULO VII – ENCARGOS

Artigo 22 – Constituem encargos do Fundo, direta ou indiretamente:

- (i) a Taxa de Administração e Taxa de Gestão;
- (ii) emolumentos e comissões pagas por operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;
- (iii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iv) despesas com impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e periódicos, previstas na Instrução CVM nº 391/03 ou na regulamentação pertinente;
- (v) despesas com correspondência de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (vi) honorários e despesas dos auditores encarregados da auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo;
- (vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação, imputada ao Fundo, se for o caso;
- (viii) parcela de prejuízos eventuais não cobertas por apólice de seguro e não decorrentes diretamente de culpa ou negligência do Administrador no exercício de suas funções;
- (ix) prêmios de seguro, bem como quaisquer despesas relativas à transferência de recursos do Fundo entre bancos;
- (x) quaisquer despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão ou liquidação do Fundo e à realização da Assembleia Geral de Cotistas, limitado ao valor mínimo entre 5,00% (cinco inteiros por cento) do Patrimônio Líquido e R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) atualizado



anualmente pela variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo;

(xi) taxa de custódia de ativos integrantes da carteira do Fundo; e

(xii) despesas com a contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais, contábeis e de consultoria especializada, limitado ao valor mínimo entre 5,00% (cinco inteiros por cento) do Patrimônio Líquido e R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

Parágrafo 1º - Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas. As despesas incorridas pelo Administrador e/ou pelo Gestor anteriormente à constituição do Fundo e/ou durante sua fase pré-operacional, a contar da data da primeira despesa efetivamente incorrida e até o início das atividades do Fundo, tais como custos com cartórios e outras inerentes à constituição do Fundo inclusive (Despesas de Constituição e Distribuição de Cotas), serão passíveis de reembolso pelo Fundo, sem a necessidade de ratificação pela Assembleia Geral de Cotistas. Os comprovantes das referidas despesas devem ser passíveis de nota explicativa e de auditoria no momento em que forem elaboradas as demonstrações financeiras do primeiro exercício fiscal do Fundo.

CAPÍTULO VIII - OBJETIVO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO, COMPOSIÇÃO E DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

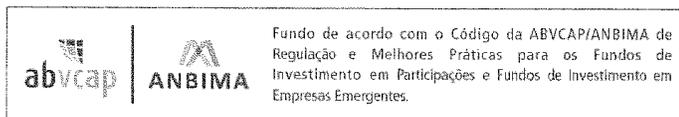
Artigo 23 - O Fundo é uma comunhão de recursos destinados à aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão das Companhias Investidas, devendo o Fundo manter 90,00% (noventa inteiros por cento) de seu patrimônio líquido investido nestes ativos.

Parágrafo 1º - As Companhias Investidas que sejam companhias fechadas referidas neste Artigo deverão seguir as seguintes práticas de governança:

(i) proibição de emissão de partes beneficiárias e inexistência desses títulos em circulação;

(ii) estabelecimento de mandato unificado de 1 (um) ano para todo o conselho de administração;

(iii) disponibilização de contratos com partes relacionadas, acordos de acionistas e programas de opções de aquisição de ações ou de outros títulos ou valores mobiliários de emissão da companhia;



(iv) adesão à câmara de arbitragem para resolução de conflitos societários;

(v) no caso de abertura de seu capital, obrigar-se, perante o Fundo, a aderir a segmento especial de bolsa de valores ou de entidade mantenedora de mercado de balcão organizado que assegure, no mínimo, níveis diferenciados de práticas de governança corporativa, previstos nos incisos anteriores; e

(vi) auditoria anual de suas demonstrações contábeis por auditores independentes registrados na CVM.

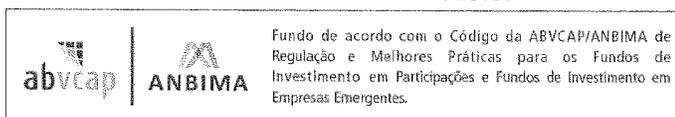
Artigo 24 - O Fundo deverá participar da administração das das Companhias Investidas (i) pela detenção de ações que integrem o bloco de controle; (ii) pela celebração de acordo de acionistas; (iii) pela eleição de membro(s) do conselho de administração, com representatividade suficiente para influir na administração das Companhias Investidas, assegurando ao Fundo participação, ainda que por meio de direito de veto, em definições estratégicas e na gestão das Companhias Investidas ou (iv) pela adoção de procedimentos ou assinatura de outros documentos que assegurem ao Fundo efetiva influência na definição de política estratégica e de gestão das Companhias Investidas.

Artigo 25 - O Período de Investimento corresponderá ao período de até 24 (vinte e quatro) meses, contados da Data de Início do Fundo, no qual o Fundo investirá seus recursos, observada a política de investimento, composição e diversificação de carteira a ele aplicável, mediante a realização de Chamadas de Capital para a integralização da totalidade das Cotas do Fundo subscritas pelos Investidores Qualificados Institucionais, conforme os procedimentos descritos neste Regulamento. O Período de Investimento poderá ser prorrogado por mais 12 (doze) meses a exclusivo critério do Gestor.

Parágrafo 1º - O efetivo investimento de recursos do Fundo nos Projetos será realizado conforme o cronograma de investimentos específico de cada Projeto.

Parágrafo 2º - Após o encerramento do Período de Investimento, os Cotistas adimplentes que ainda tiverem Compromissos de Investimento a serem liquidados ficarão livres de tais obrigações, exceto com relação aos recursos que ainda forem necessários para:

(i) cobrir despesas e responsabilidades do Fundo; ou



(ii) completar os investimentos do Fundo relativos aos Projetos já adquiridos pelas Companhias Investidas ou cuja aquisição esteja em andamento na data de encerramento do Período de Investimento.

Parágrafo 3º - Quaisquer recursos oriundos dos Projetos que sejam rendimentos, dividendos ou retorno de capital não poderão ser utilizados para a aquisição de outros Projetos, exceto na hipótese de serem utilizados para completar investimento necessário para aquisição de um Projeto já adquirido pelas Companhias Investidas durante o Período de Investimento.

Parágrafo 4º - Caso algum dos Projetos possua estoque de unidades para serem vendidas no prazo de até 6 (seis) meses antes do término do Prazo de Duração do Fundo deverão ser empregadas medidas para acelerar a venda de tal estoque.

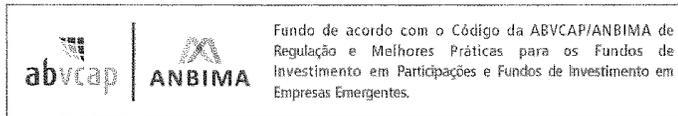
Artigo 26 - O Período de Desinvestimento corresponderá ao período que se iniciará no primeiro Dia Útil seguinte ao término do Período de Investimento e se estenderá até a data de liquidação do Fundo, observado o Prazo de Duração do Fundo, no qual o Fundo distribuirá resultados e amortizará Cotas, preferencialmente, com o produto dos investimentos liquidados, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo 1º - Sem prejuízo do disposto no Parágrafo Segundo abaixo, o Período de Desinvestimento poderá ser antecipado ou prorrogado, por recomendação do Gestor e mediante aprovação em Assembleia Geral.

Parágrafo 2º - Em caso de prorrogação do Período de Investimento e/ou do Período de Desinvestimento, o Prazo de Duração do Fundo será automaticamente prorrogado por igual período, sendo certo que o Prazo de Duração do Fundo não poderá ultrapassar o prazo máximo de 9 (nove) anos a contar da Data de Início do Fundo.

Parágrafo 3º - Para a realização da distribuição de resultados e amortização de Cotas, durante o Período de Desinvestimento, o Gestor deverá considerar a retenção das quantias necessárias para a formação de reservas adequadas para que o Fundo possa fazer face as suas despesas e responsabilidades, conforme previsto neste Regulamento.

Artigo 27 - O Fundo não poderá realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial dos ativos que integram a carteira do Fundo.



Parágrafo Único - Para o efeito do disposto no caput deste artigo, as operações com derivativos podem ser realizadas em mercados administrados por bolsas de mercadorias e de futuros, na modalidade "com garantia".

Artigo 28 – O Fundo investirá em Projetos desenvolvidos pela BKO ou empresas do mesmo grupo econômico, desde que aprovados pelo Gestor, durante o Período de Investimento e observados prioritariamente, a exclusivo critério do Gestor, os seguintes critérios de elegibilidade:

(i) o investimento total pelo Fundo em um único Projeto não poderá exceder o equivalente a 25,00% (vinte e cinco inteiros por cento) do Capital Comprometido do Fundo;

(ii) o Fundo investirá em Projetos localizados no Brasil ou no exterior, sendo que o investimento será preferencialmente em terrenos urbanos e com unidades para venda na planta, localizados em cidades com mais de 300.000 (trezentos mil) habitantes;

(iii) Projetos com a previsão de aprovação final (observado o registro de incorporação, nos termos da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada) em no máximo 2 (dois) anos a contar do investimento inicial do Fundo no respectivo Projeto;

(iv) o Fundo deverá investir nos Projetos que sejam incorporados pela BKO ou empresas do mesmo grupo econômico;

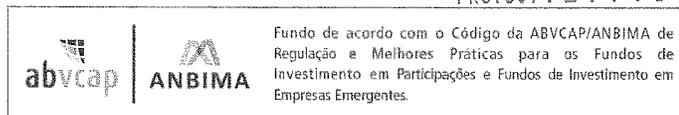
(v) Projetos com VGV entre R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) e R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) e destinação a potenciais compradores das classes A, B e C segundo os critérios do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE);

(vi) resultados satisfatórios de diligência legal e do negócio, a critério do Gestor do Fundo, mediante prestadores de serviços independentes contratados pelo Gestor e observado o disposto nos itens abaixo:

(a) revisão jurídica da documentação do terreno, da Companhia Investida e do Projeto (matrícula, certidões e antecessores);

(b) revisão jurídica da viabilidade do Projeto observadas as leis de zoneamento e destinação aplicáveis à localização do terreno;

(c) Laudo de avaliação do terreno observado o valor de aquisição/aporte do terreno no Projeto;



- (d) laudo ambiental do terreno onde será desenvolvido o Projeto;
 - (e) laudo de validação do orçamento e cronograma de construção do Projeto; e
 - (f) pesquisa de mercado validando demanda, oferta, preço e condições de venda do Projeto observado a localização do Projeto e a oferta concorrente na respectiva região;
- (vii) Projetos com rentabilidade alvo, prioritária, líquida para o Fundo superior ao:
- (a) IGP-M acrescido de 14,00% (quatorze inteiros por cento) ao ano, para Investimentos em Permutas Imobiliárias; e
 - (b) IGP-M acrescido de 20,00% (vinte inteiros por cento) ao ano, para Investimentos em Incorporações Imobiliárias.

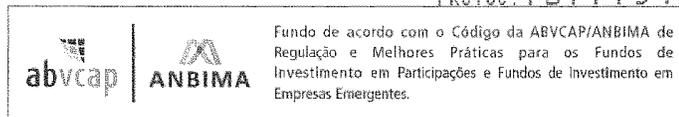
Parágrafo 1º – Para fins do disposto no inciso II do Artigo 13 do Código ABVCAP/ANBIMA, os Cotistas (diretamente), o Administrador e o Gestor (por meio de outros veículos administrados pelo Administrador e o Gestor), poderão investir nas Companhias Alvo desde que observadas as restrições legais e as disposições previstas no artigo 39 deste Regulamento.

Artigo 29 – O Fundo poderá conceder garantias aos financiamentos que sejam tomados pelas Companhias Investidas que sejam titulares dos direitos oriundos dos Projetos para a construção de imóveis por meio de aprovação da maioria qualificada dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 30 – O Gestor poderá alocar o excedente de caixa em (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, e operações compromissadas lastreadas nestes títulos, ou (ii) em cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa ou referenciado ou os que vierem a substituí-los na regulamentação da CVM.

Parágrafo Primeiro – A despeito da permissão prevista neste Artigo, as aplicações dos excedentes de caixa não poderão descaracterizar a política de investimento e a natureza do Fundo.

Parágrafo Segundo – Os recursos que tenham sido comprometidos à aquisição dos Projetos, conforme previsto neste Capítulo III, deverão permanecer aplicados em (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, e operações compromissadas lastreadas nestes títulos, ou (ii) em cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa ou referenciado ou os que vierem a



substituí-los na regulamentação da CVM, até o momento da realização do investimento no Projeto em questão.

Artigo 31 – Caso o Administrador e/ou o Gestor identifique Potencial Conflito de Interesses, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para aprovação prévia do aporte de recursos do Fundo em tal Companhia Alvo, observado o disposto no artigo 39 deste Regulamento.

Artigo 32 - As decisões de investimento e desinvestimento dos recursos do Fundo serão aprovadas pelo Gestor, os quais serão responsáveis pelas atividades de análise e seleção dos ativos objeto de investimento pelo Fundo, e aplicadas pelo Gestor, independentemente de qualquer autorização específica e prévia dos Cotistas, observado o quanto disposto neste Regulamento.

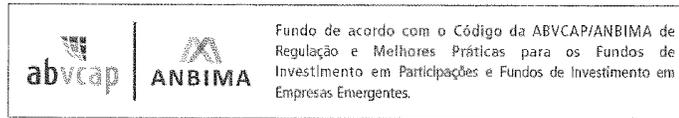
CAPÍTULO IX – FATORES DE RISCO

Artigo 33 – Os investimentos do Fundo sujeitam-se aos riscos inerentes à concentração da carteira e de liquidez e à natureza dos negócios desenvolvidos pelas empresas em que serão realizados os investimentos. Tendo em vista estes fatores, os investimentos a serem realizados pelo Fundo apresentam um nível de risco elevado quando comparado com alternativas existentes no mercado de capitais brasileiro, devendo o investidor que decidir aplicar recursos no Fundo estar ciente e de pleno conhecimento que assumirá por sua própria conta os riscos envolvidos nas aplicações.

Artigo 34 – Os Cotistas deverão avaliar previamente ao investimento no Fundo, cientes de que as aplicações podem não propiciar o rendimento esperado, além de estarem sujeitos a riscos de diversas naturezas, alguns dos quais estão abaixo descritos, inclusive de perda do capital investido e consequente necessidade de realização de aportes adicionais de recursos no Fundo, superiores ao valor do Capital Comprometido pelos Cotistas. Antes de subscrever Cotas do Fundo, os investidores devem considerar cuidadosamente os diversos fatores de riscos e incertezas que os investimentos do Fundo e os Cotistas estão sujeitos, conforme descritos, detalhadamente, nos fatores de risco descritos abaixo e dos fatores de riscos do(s) prospecto(s) de oferta(s) pública(s) de cotas do Fundo, bem como as demais informações contidas neste Regulamento, à luz de sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seu perfil de risco e seus objetivos de investimento.

Parágrafo 1º – Os principais riscos a que o Fundo está sujeito, pelas características dos mercados em que investe, são:

(i) **riscos de não realização do investimento** - não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ao



atendimento de sua política, nem de que todas as negociações para aporte de recursos nas Companhias Investidas serão bem sucedidas econômica e juridicamente, podendo resultar em investimentos menores ou mesmo não realização desses investimentos, afetando negativamente a carteira do Fundo;

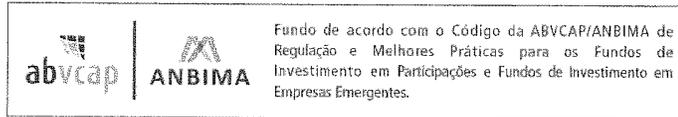
(ii) riscos de liquidez em relação às cotas do Fundo – por constituir um condomínio fechado, os Cotistas poderão enfrentar dificuldade ou mesmo inexistência de mercado para a negociação de suas cotas, não havendo, ainda, possibilidade de resgate antecipado;

(iii) riscos de liquidez em relação aos investimentos do Fundo - os investimentos no Fundo serão feitos, preponderantemente, em ativos não negociados publicamente no mercado, por isso, caso o Fundo precise vender tais ativos ou os Cotistas tenham de receber esses ativos como pagamento de liquidação ou amortização, deverá ficar ciente de que: (a) poderá não haver mercado para os ativos, (b) o critério de apreçamento dos ativos, adotado pelo Fundo, poderá não ser o efetivamente verificado na hipótese de sua real negociação e (c) o preço efetivo obtido da alienação dos ativos poderá resultar perdas para o Fundo e para os Cotistas;

(iv) riscos relacionados ao desempenho e à solvência das Companhias Investidas - a carteira de investimentos do Fundo estará concentrada em ações das Companhias Investidas. Considerando que as Companhias Investidas consistem em sociedades de propósito específico recém constituídas, a capacidade de distribuir dividendos dependerá do fluxo de caixa e do lucro verificado em cada Companhia Investida, bem como da distribuição de tais lucros sob a forma de dividendos ao Fundo. Não há garantias de bom desempenho das Companhias Investidas, da solvência das Companhias Investidas e da continuidade das Companhias Investidas. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativamente e significativamente os resultados da carteira de investimentos do Fundo e o valor das Cotas;

(v) riscos relacionados à participação no processo decisório das Companhias Investidas - caso determinada Companhia Investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica de uma Companhia Investida, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos da Companhia Investida poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo e a necessidade de os Cotistas realizarem aportes adicionais de recursos no Fundo;

(vi) riscos operacionais das Companhias Investidas – por ser um investimento caracterizado pela participação nas Companhias Investidas, todos os riscos operacionais que as Companhias Investidas incorrerem, no decorrer da existência do Fundo, são também riscos operacionais do



Fundo, uma vez que o desempenho do mesmo decorre do resultado obtido nas atividades das referidas sociedades;

(vii) risco de investimento em companhia fechada – os investimentos do Fundo serão feitos em companhias fechadas, as quais não estão obrigadas a observar as mesmas regras aplicáveis às companhias abertas relativamente à divulgação de suas informações ao mercado e a seus acionistas, o que pode representar uma dificuldade para o Fundo quanto ao bom acompanhamento das atividades e resultados das Companhias Investidas e a correta decisão sobre a liquidação do investimento, o que pode afetar o Fundo e o valor das Cotas;

(viii) riscos de insolvência, falência e mau desempenho operacional das Companhias Investidas – os pagamentos relativos ao investimento nas Companhias Investidas, como dividendos, juros e outras formas de remuneração/bonificação, podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional, ou, ainda, de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos;

(ix) riscos relacionados ao setor imobiliário em que atua cada uma das Companhias Investidas - não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada uma das Companhias Investidas acompanhe *pari passu* o desempenho médio desse setor. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de fornecimento de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, disponibilidade de mão-de-obra, mudanças na oferta e procura de empreendimentos, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, existem riscos específicos que afetam as atividades de empresas do ramo imobiliário, tais como: (a) o declínio da atividade econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores; (b) o grau de interesse de um comprador por um de nossos empreendimentos podem ficar abaixo do esperado, fazendo com que o empreendimento se torne menos lucrativo do que o esperado; (c) condições locais ou regionais do mercado imobiliário, tais como o excesso de oferta de empreendimentos em certa região ou em alguns segmentos do mercado, podem diminuir a demanda por projetos de empreendimentos não alinhados com as condições de tais mercados; (d) alterações na legislação dos municípios onde os empreendimentos imobiliários serão desenvolvidos podem afetar adversamente os empreendimentos originalmente planejados; e (e) atrasos na aprovação de projetos pelos órgãos públicos competentes podem comprometer os resultados dos empreendimentos. A ocorrência de quaisquer destas situações pode causar um efeito adverso relevante na condição financeira e resultados operacionais do Fundo;



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

(x) riscos relacionados às apólices de seguro – as Companhias Investidas podem ser responsabilizadas por perdas e danos causados a terceiros. O Fundo não pode garantir que as apólices de seguro, quando contratadas, serão suficientes em todas as circunstâncias ou contra todos os riscos. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, ou a não observância dos subcontratados em cumprir obrigações indenizatórias assumidas perante as Companhias Investidas ou em contratar seguros pode ter um efeito adverso para o Fundo. Além disso, o Fundo não pode assegurar que as Companhias Investidas serão capazes de manter apólices de seguro a taxas comerciais razoáveis ou em termos aceitáveis no futuro. Esses fatores podem gerar um efeito adverso sobre o Fundo e sobre o valor das Cotas;

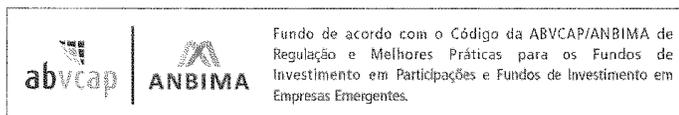
(xi) riscos relacionados ao funcionamento de órgãos públicos – as áreas de atuação das Companhias Investidas podem envolver atividades que dependam de prévia aprovação ou autorização de órgãos públicos, não sendo possível garantir o sucesso dos projetos submetidos no que se refere ao aproveitamento dos planejamentos inicialmente idealizados, prazos de execução, entre outros fatores;

(xii) riscos relacionados à concentração da carteira do Fundo – o Fundo aportará recursos em poucas Companhias Investidas, hipótese em que os resultados do Fundo ficarão concentrados e diretamente relacionados aos resultados dessas poucas Companhias Investidas;

(xiii) riscos de mercado - os ativos financeiros e demais títulos e valores mobiliários que podem vir a compor a carteira do Fundo estão sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior, e a eventos específicos a respeito dos respectivos emissores. As variações de preços desses ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, gerando mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que haja alterações significativas no contexto econômico ou político, nacional e internacional;

(xiv) risco relacionado ao critério de precificação dos ativos - a precificação dos ativos integrantes da carteira do Fundo será realizado de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação estabelecidos neste Regulamento e na regulamentação em vigor, mas tais critérios e procedimentos poderão não ser suficientes para evitar distorções entre o valor contabilizado do ativo e o respectivo valor real de venda;

(xv) risco decorrente das operações no mercado de derivativos - a contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo que exclusivamente com a finalidade de proteger a carteira do Fundo, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas



operações, não produzir os resultados desejados bem como poderá provocar significativas perdas do patrimônio do Fundo e dos cotistas.

(xvi) riscos de crédito - os ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade de seus emissores de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos financeiros;

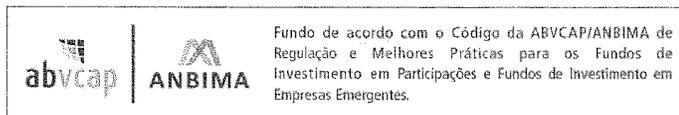
(xvii) risco de descontinuidade - este Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo, hipóteses em que os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo;

(xviii) riscos relacionados a fatores macroeconômicos e regulatórios - o Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro e, por consequência, a do Fundo;

(xix) riscos relacionados a alavancagem das Companhias Investidas - as Companhias Investidas poderão obter financiamentos ou contratar operações de crédito, em montante superior ao patrimônio líquido das referidas sociedades, de modo que, em caso de tais sociedades não dispuserem de recursos para arcar com as obrigações decorrentes dos financiamentos ou operações de créditos, os Cotistas poderão vir a ser chamados para integralizar recursos adicionais no Fundo;

(xx) risco de performance e não cumprimento de orçamento preestabelecido - os ativos que irão compor a carteira do Fundo deverão ser construídos ao longo do Período de Investimento do Fundo. Para tanto serão contratadas empresas especializadas para realizar a construção dos Projetos. Caso as empresas especializadas contratadas, por qualquer motivo, seja por dolo, culpa, caso fortuito ou força maior, não consigam concluir a construção dos Projetos dentro do prazo e do orçamento preestabelecidos, o Fundo poderá não atingir a Rentabilidade Alvo;

(xxi) outros riscos exógenos ao controle do Administrador e do Gestor - 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, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos,



mudanças impostas aos ativos da carteira do Fundo, alteração na política monetária, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor de suas Cotas;

(xxii) risco de patrimônio negativo - eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelos Cotistas, os quais podem vir a ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo;

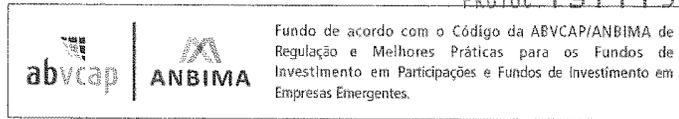
(xxiii) risco relacionado ao Fundo assumir dívida garantida de uma Companhia Investida – para realizar as obras necessárias à originação ou manutenção dos Projetos, as Companhias Investidas poderão constituir garantias para obter o financiamento imobiliário necessário para a realização de tais obras. Desta forma, o Fundo, na qualidade de acionista da Companhia Investida, poderá responder por eventual dívida garantida assumida pela Companhia Investida quando da assunção dos financiamentos, o que poderá causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor de suas Cotas.

(xxiv) risco de Potencial Conflito de Interesses - o Fundo poderá realizar operações em que o Fundo figure como contraparte com o Administrador, o Gestor, os membros de comitês ou conselhos criados pelo Fundo e Cotistas titulares de cotas representativas de 5,00% (cinco inteiros por cento) do patrimônio do Fundo, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10,00% (dez inteiros por cento) do capital social votante ou total, bem como de outros fundos de investimento ou carteira de valores mobiliários administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou pelo Gestor. Ademais, será admitido o coinvestimento em Companhias Investidas por Cotistas, pelo Administrador ou pelo Gestor, bem como por partes a eles relacionadas, inclusive outros veículos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou pelo Gestor, bem como por partes a eles relacionadas. Desta forma, tais partes poderão eventualmente tomar decisões relacionadas às Companhias Investidas que possam afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

(xxv) risco de distribuição parcial - existe a possibilidade de que, ao final do Período de Distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode ensejar uma redução nos planos de investimento do Fundo e, conseqüentemente, na expectativa de rentabilidade do Fundo.

(xxvi) risco de o Fundo não Atingir o Patrimônio Inicial Mínimo e o cancelamento da Oferta - A Oferta será cancelada e o Fundo não iniciará suas atividades caso não seja subscrita quantidade de Cotas suficiente para o atendimento do Patrimônio Inicial Mínimo descrito neste Prospecto.

6RTD-RJ 15.07.2014
PROTOK 1311154



(xxvii) riscos de Bloqueio à Negociação de Cotas – As Cotas subscritas pelos investidores somente poderão ser negociadas no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA após a realização da totalidade das Chamadas de Capital, de forma que tal negociação só ocorrerá durante o Período de Desinvestimento.

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

Parágrafo 2º - O Fundo não conta com garantia do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, nem do Administrador, nem do Gestor, nem das entidades prestadoras dos serviços de custódia ou escrituração.

CAPÍTULO X – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 35 – A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até 150 (cento e cinquenta) dias após o término do exercício social do Fundo para deliberar sobre as matérias previstas no inciso (i) do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Regulamento.

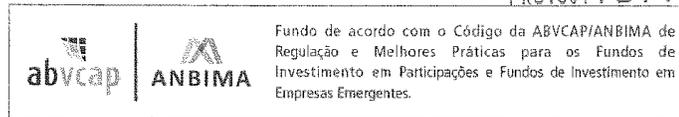
Parágrafo 1º - Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

(i) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar, em até 150 (cento e cinquenta) dias após o término do exercício social, sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

(ii) deliberar sobre a alteração do regulamento do Fundo;

(iii) deliberar sobre a destituição ou a substituição do Administrador e escolha de seu substituto, bem como aprovar a destituição ou a nomeação de novo Gestor ou Custodiante indicados pelo Administrador;

(iv) deliberar sobre a transformação, fusão, incorporação, liquidação ou cisão do Fundo;



(v) deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas, bem como características, prazos e condições para subscrição e integralização das novas Cotas, observado o disposto na legislação aplicável;

(vi) deliberar sobre aumento da Taxa de Administração, inclusive no que diz respeito à participação nos resultados do Fundo;

(vii) deliberar sobre a prorrogação do Prazo de Duração, conforme previsto neste Regulamento, respeitado o prazo máximo de duração do Fundo de 9 (nove) anos;

(viii) deliberar sobre a alteração do *quorum* de instalação e deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;

(ix) deliberar sobre a instalação, a composição, organização e funcionamento dos comitês e conselhos do Fundo;

(x) deliberar, quando for o caso, sobre o requerimento de informações de Cotistas, observado o disposto no parágrafo único do artigo 14 da Instrução CVM nº 391/03;

(xi) deliberar sobre alterações na política de investimentos do Fundo;

(xii) deliberar sobre qualquer evento de avaliação, nos termos deste Regulamento;

(xiii) deliberar sobre qualquer evento de liquidação antecipada, nos termos deste Regulamento;

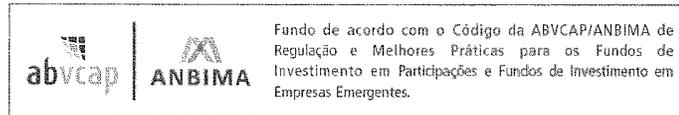
(xiv) deliberar sobre amortizações ou liquidação que não sejam em espécie;

(xv) deliberar pela renovação de investimentos já aprovados pelo Fundo cuja implementação se encontre suspensa por ocasião do encerramento do Período de Investimento;

(xvi) deliberar sobre a alteração da classificação do Fundo junto ao Código ABVCAP/ANBIMA, descrita no Parágrafo Único do Artigo 1º deste Regulamento; e

(xvii) deliberar sobre a prestação de fiança, aval, aceite, ou qualquer outra forma de coobrigação, em nome do Fundo.

Parágrafo 2º - Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorra



exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências da CVM ou em consequência de normas legais regulamentares, devendo ser, nesses casos, providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias contados do deferimento pela CVM de tal atualização, a necessária comunicação aos Cotistas.

Artigo 36 – A convocação da Assembleia Geral de Cotistas far-se-á mediante correspondência escrita encaminhada a cada Cotista, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail).

Parágrafo 1º - Da convocação deve constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

Parágrafo 2º - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser feita com 15 (quinze) dias corridos de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

Parágrafo 3º - Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será novamente providenciado o envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile ou correio eletrônico (e-mail), com antecedência mínima de 5 (cinco) dias corridos da data de realização da nova Assembleia Geral.

Parágrafo 4º - Admite-se que a segunda convocação para Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência da primeira convocação.

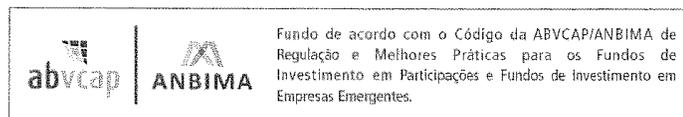
Parágrafo 5º - A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pelo Administrador, pelo Gestor ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5,00% (cinco inteiros por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo.

Parágrafo 6º - Independentemente da convocação prevista neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral à qual todos os Cotistas comparecerem.

Parágrafo 7º - A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á em local a ser indicado pelo Administrador, devendo as correspondências de convocação indicar claramente o lugar da reunião.

Artigo 37 – A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser instalada com qualquer número de Cotistas.

Parágrafo 1º - As deliberações serão tomadas pela maioria dos Cotistas presentes, correspondendo a cada Cota um voto, ressalvadas as seguintes deliberações:



(i) com relação às matérias descritas nos incisos "ii", "iv", "v", "vii", "xiv" e "ix" do Parágrafo 1º do Artigo 35, as deliberações deverão ser tomadas por votos representando a maioria absoluta das Cotas emitidas;

(ii) com relação às matérias descritas nos incisos "iii", "vi" e "viii" do Parágrafo 1º do Artigo 35, as deliberações deverão ser tomadas por votos representando 90,00% (noventa inteiros por cento) das Cotas emitidas; e

(iii) com relação à matéria descrita no inciso "xvii" do Parágrafo 1º do Artigo 35, as deliberações deverão ser tomadas por meio de aprovação da maioria qualificada dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, devendo ser representativa de titulares de cotas correspondentes a, no mínimo, 2/3 (dois terços) das cotas emitidas pelo Fundo.

Parágrafo 2º - Somente podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas os detentores de Cotas integralizadas e registradas pelo escriturador do Fundo pelo menos 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 3º - Será permitida a participação do Cotista por meio de áudio conferências, assim como o encaminhamento de seus respectivos votos via correio eletrônico.

Parágrafo 4º - As deliberações tomadas pelos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas serão existentes, válidas e eficazes perante o Fundo, obrigando todos os Cotistas.

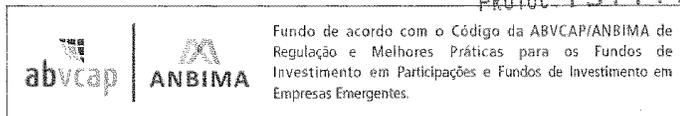
Artigo 38 – Os Cotistas poderão ser representados nas Assembleias Gerais de Cotistas por procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Artigo 39 - Salvo aprovação da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, é vedada a aplicação de recursos do fundo em títulos e valores mobiliários de companhias nas quais participem:

(i) o Administrador, o Gestor, os membros de comitês ou conselhos criados pelo Fundo e Cotistas titulares de cotas representativas de 5,00% (cinco por cento) do patrimônio do Fundo, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com percentagem superior a 10,00% (dez inteiros por cento) do capital social votante ou total;

(ii) quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que:

6RTD-RJ 15.07.2014
PROTUC 1311154



a) estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão; ou

b) façam parte de conselhos de administração, consultivo ou fiscal das Companhias Alvo, antes do primeiro investimento por parte do Fundo.

Parágrafo 1º - Salvo aprovação da maioria dos Cotistas, é igualmente vedada a realização de operações, pelo Fundo, em que este figure como contraparte das pessoas mencionadas no inciso "(i)" do caput deste Artigo bem como de outros fundos de investimento ou carteira de valores mobiliários administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou pelo Gestor.

Parágrafo 2º - Não obstante o disposto no caput acima, fica desde já admitido coinvestimento em Companhias Investidas por Cotistas, pelo Administrador ou pelo Gestor, bem como por partes a eles relacionadas, inclusive outros veículos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou pelo Gestor, bem como por partes a eles relacionadas, hipótese em que a oportunidade de investimento nas Companhias Investidas deverá ser oferecida ao Fundo e aos referidos coinvestidores em condições equitativas e de mercado, sem prejuízo da possibilidade de o Gestor alocar proporção maior ao Fundo.

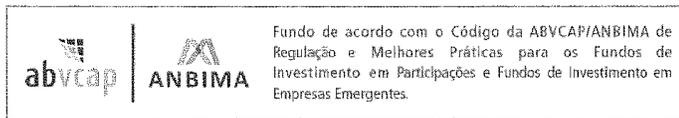
CAPÍTULO XI - PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Artigo 40 - O Patrimônio Líquido do Fundo será dividido em Cotas, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares, conferindo-lhes os direitos descritos neste Regulamento.

Artigo 41 – A precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo será feita com base em laudos de avaliação realizados por empresas independentes especializadas autorizadas pela CVM e credenciadas pelo Gestor observado os seguintes critérios:

(i) as ações e demais títulos e valores mobiliários de renda variável sem cotação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado serão avaliados anualmente pelo seu custo de aquisição ou pelo seu valor patrimonial;

(ii) ações com cotações de mercado serão avaliadas pela última cotação diária de fechamento do mercado em que o ativo apresentar maior liquidez;



(iii) debêntures conversíveis: serão avaliadas pelo valor de seu principal acrescido da remuneração decorrida *pro rata temporis*, de acordo com as respectivas escrituras de emissão, ou pelo valor das ações em que sejam convertidas, calculadas nos termos do item "i" ou "ii" acima, conforme o caso;

(iv) os demais títulos e valores mobiliários de renda fixa ou variável com cotação disponível no mercado serão contabilizados pelo preço de mercado, de acordo com as regras vigentes de marcação a mercado e com os procedimentos de contabilização de ativos utilizados pelo Administrador.

Parágrafo 1º - O Administrador realizará reavaliações dos ativos da carteira do Fundo quando ocorrer:

(i) notória insolvência das Companhias Investidas;

(ii) houver atraso ou inadimplência de juros ou amortizações relativamente aos títulos e valores mobiliários adquiridos pelo Fundo;

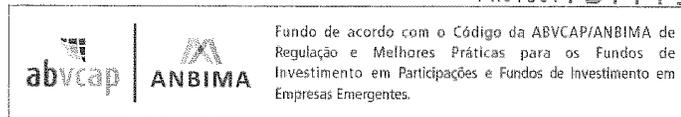
(iii) pedido de autofalência, homologação de pedido de recuperação judicial ou extrajudicial ou decretação de falência de uma Companhia Investida.

Parágrafo 2º - As perdas e provisões com ativos da carteira do Fundo serão reconhecidas no resultado do período, observadas as disposições da regulamentação em vigor, sendo que o valor ajustado em decorrência do reconhecimento dessas perdas passará a constituir a nova base de custo, admitindo-se a reversão desse procedimento, desde que por motivo justificado subsequente ao que levou ao reconhecimento da perda, acrescida dos rendimentos auferidos e computando-se a valorização em contrapartida à adequada conta de receita ou despesa do período.

Parágrafo 3º - Apenas as perdas consideradas permanentes serão provisionadas, podendo, conforme o caso, resultar na baixa do investimento.

CAPÍTULO XII – EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DAS COTAS

Artigo 42 – A primeira emissão de Cotas do Fundo será, inicialmente, de 200.000 (duzentas mil) Cotas, com valor unitário de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, perfazendo o valor total inicial de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais). A primeira emissão de Cotas do Fundo será objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM nº 400/03.



Parágrafo 1º - O Fundo pode iniciar suas atividades quando emitir, no mínimo, 50.000 (cinquenta mil) Cotas, correspondente a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

Parágrafo 2º - A critério do Gestor e do Administrador, nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, existe a possibilidade de lote adicional de Cotas na primeira emissão de Cotas do Fundo, em montante que não exceda a 20,00% (vinte inteiros por cento) do montante total previsto no artigo 42 acima, excluído o eventual lote suplementar, ou seja, em até 40.000 (quarenta mil) Cotas, equivalentes a até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais).

Parágrafo 3º - A critério do respectivo coordenador líder da emissão mencionada no artigo 42 acima, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, existe a possibilidade de lote suplementar de Cotas na primeira emissão de Cotas do Fundo, o qual poderá aumentar a quantidade de Cotas em montante correspondente a até 15,00% (quinze inteiros por cento) da quantidade inicialmente objeto da primeira emissão de Cotas, ou seja, até 30.000 (trinta mil) Cotas, equivalentes a até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), devendo ser distribuída junto ao público nas mesmas condições e preço das demais Cotas ofertadas.

Parágrafo 4º - Findo o Período de Distribuição, caso seja alcançado o valor mínimo do Capital Comprometido do Fundo, mas não seja subscrita a totalidade das Cotas, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscritas sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 5º - Cada Cotista deve subscrever, no mínimo, Cotas equivalentes a R\$ 100.000,00 (cem mil reais). Por ocasião do ingresso do Cotista no Fundo, deverá tomar ciência deste Regulamento e firmará com o Administrador o Boletim de Subscrição, Compromisso de Investimento (no qual constará o valor total do Capital Comprometido do respectivo Cotista), o Termo de Adesão ao Regulamento e os demais documentos que forem necessários para formalização do investimento no Fundo. O Administrador e o Gestor do Fundo e as instituições participantes da distribuição de Cotas no âmbito da primeira emissão do Fundo não terão obrigação de subscrever Cotas.

Parágrafo 6º - Não serão admitidos novos Cotistas no Fundo após o encerramento do Período de Distribuição das Cotas, ficando vedada, após tal período, a celebração de novos Compromissos de Investimento ou Boletins de Subscrição, salvo se for deliberada a emissão e a distribuição de Cotas suplementares do Fundo, na forma do Artigo 43, abaixo ou a negociação de Cotas em mercado secundário.

Parágrafo 7º - As Cotas do Fundo serão de classe única.



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

Parágrafo 8º - O valor das Cotas será calculado diariamente com base nas normas contábeis aplicáveis a Fundos de Investimento em Participações vigentes no Brasil e complementadas pelas orientações da CVM. O valor patrimonial das Cotas, após o início das atividades do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido do Fundo no fechamento do Dia Útil anterior ao cálculo pelo número de Cotas emitidas e em circulação.

Parágrafo 9º - O Fundo tem como Rentabilidade Alvo equivalente a rentabilidade de 20,00% (vinte inteiros por cento) ao ano acrescida da variação anual do IGP-M sobre o valor total das Cotas integralizadas pelos Cotistas e alocação dos recursos, conforme chamada de capital do Administrador, já deduzidas todas as taxas, despesas e encargos do Fundo, inclusive, a Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e a Taxa de Performance.

Artigo 43 - A emissão e a distribuição de Cotas suplementares do Fundo poderão ocorrer mediante aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o *quorum* estabelecido neste Regulamento, inclusive com o objetivo de: (i) realizar novos investimentos do Fundo nas Companhias Alvo, de forma a manter seu valor econômico; (ii) cobrir eventuais contingências do Fundo; ou (iii) recompor o caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento de seus encargos e despesas.

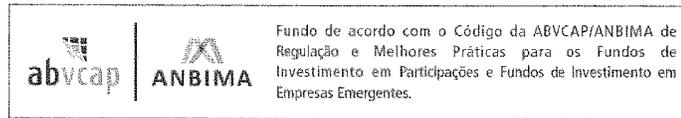
Parágrafo 1º - O valor da Cota nas distribuições subsequentes será igual ao valor da Cota do Fundo apurado no Dia Útil imediatamente anterior à data da respectiva emissão ou outro valor definido pela Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela nova emissão de Cotas.

Parágrafo 2º - Aos Cotistas fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuem, observadas as disposições previstas no item (v) do Parágrafo 1º do artigo 35 deste Regulamento e no caput acima. O direito de preferência referido neste parágrafo deverá ser exercido pelo Cotista em prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis a ser previamente informado aos Cotistas, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo, nos termos do Capítulo XX abaixo.

Parágrafo 3º - O saldo de Cotas eventualmente não subscritas nas emissões subsequentes, findos os respectivos períodos de distribuição, poderá ser automaticamente cancelado pelo Administrador sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 44 - As Cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional conforme previsto em cada Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento e nos parágrafos abaixo.

Parágrafo 1º - Com relação aos Investidores Qualificados Institucionais, a integralização do Capital Comprometido do Cotista, definido no respectivo Compromisso de Investimento, (a) ocorrerá

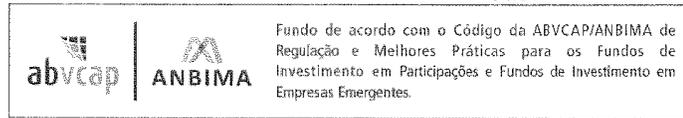


parcialmente durante o Período de Distribuição da Oferta, conforme previsto no parágrafo 3º abaixo e (b) o restante será integralizado durante o Período de Investimento do Fundo, a cada 3 (três) meses contados a partir da divulgação do anúncio de encerramento da primeira emissão de Cotas do Fundo, mediante chamadas de capital efetuadas pelo Administrador, sendo que o valor a ser integralizado pelo Investidor Qualificado Institucional, em cada Chamada de Capital, será corrigido pela variação de 90,00% (noventa inteiros por cento) da Taxa DI conforme previsto no parágrafo abaixo, nos termos deste Regulamento e dos respectivos Compromissos de Investimento e Boletins de Subscrição. Conforme periodicidade acima descrita, as integralizações das Cotas ocorrerão em, no máximo, 10 (dez) Dias Úteis a partir da respectiva chamada (i) conforme necessidade de aportes de capital nas Companhias Investidas para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários; ou (ii) na medida em que sejam identificadas pelo Administrador necessidades de recursos para pagamento de despesas e encargos do Fundo para o mês subsequente ao dia da Chamada de Capital.

Parágrafo 2º - As integralizações de Cotas da primeira emissão decorrentes das Chamadas de Capital efetuadas pelo Administrador, serão feitas pelo valor nominal da Cota de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, sendo que o valor a ser integralizado pelo Investidor Qualificado Institucional no âmbito de cada Chamada de Capital será corrigido pela variação de 90,00% (noventa inteiros por cento) da Taxa DI desde a data da primeira distribuição de rendimentos do Fundo aos Cotistas, prevista no parágrafo 5º do artigo 47 deste Regulamento, até a data da respectiva Chamada de Capital.

Parágrafo 3º - Na primeira emissão de Cotas, em cada respectiva data de liquidação financeira, a qual ocorrerá ao final de cada período de alocação ou ao final do período de reserva, conforme o caso, os Investidores Qualificados Institucionais deverão integralizar uma única vez o montante equivalente a 30,00% (trinta inteiros por cento) do Capital Comprometido. Parte do valor da primeira integralização de cada Cotista será utilizado para ressarcimento ao Administrador e Gestor das despesas inerentes à constituição do Fundo e a distribuição das Cotas, independentemente do prazo de seu efetivo pagamento, a fim de assegurar o início de suas atividades. As demais integralizações de Cotas serão realizadas mediante Chamadas de Capital pelo Administrador, conforme previsto no Parágrafo 1º acima.

Parágrafo 4º – Com relação aos Investidores Qualificados Não Institucionais, a integralização da totalidade do Capital Comprometido do Cotista, definido no Boletim de Subscrição, ocorrerá na respectiva data de liquidação financeira. Parte do valor da primeira integralização de cada Investidor Qualificado Não Institucional será utilizado para ressarcimento ao Administrador e Gestor das despesas inerentes à constituição do Fundo e distribuição das Cotas, independentemente do prazo de seu efetivo pagamento, a fim de assegurar o início de suas atividades.



Parágrafo 5º - O Administrador poderá devolver aos Cotistas dos valores pagos a título de integralização de Cotas e eventualmente não utilizados para investimento nas Companhias Alvo. No caso de devolução de tais valores, fica estabelecido que os valores devolvidos aos Cotistas serão considerados para todos os fins como amortização de Cotas.

Parágrafo 6º - A integralização das Cotas pelos Cotistas poderá ser realizada (i) através do sistema eletrônico da BM&FBOVESPA, observados os procedimentos internos da BM&FBOVESPA; ou (ii) diretamente junto ao escriturador das Cotas do Fundo, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição e Compromisso de Investimento e definido pelo Administrador em conjunto com o respectivo coordenador líder da primeira emissão de Cotas do Fundo. O Fundo poderá ser registrado para negociação em mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA e para integralização primária no Sistema de Distribuição de Ativos – DDA, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA.

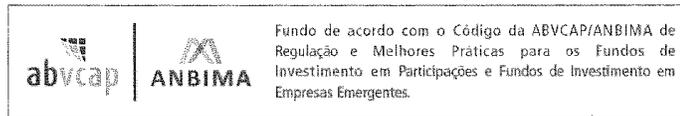
Parágrafo 7º - A ocorrência de qualquer descumprimento, total ou parcial, da obrigação do Cotista de aportar recursos no Fundo até a data de integralização informada pelo Administrador, não sanada no prazo de 10 (dez) dias corridos, resultará nas seguintes consequências ao Cotista inadimplente:

(i) perda de seus direitos de (a) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas; (b) alienação ou transferência das suas Cotas; e (c) recebimento de todos os valores que lhe caberiam por ocasião da liquidação do Fundo, que passarão aos demais Cotistas adimplentes, na proporção de suas Cotas, até o montante do inadimplimento;

(ii) direito do Fundo de alienar as Cotas detidas pelo Cotista inadimplente a qualquer terceiro nos termos do Compromisso de Investimento e da procuração outorgada pelo Cotista ao Administrador, a fim de obter recursos para pagamento dos valores devidos ao Fundo, observado o direito de preferência dos demais Cotistas previsto neste Regulamento.

Parágrafo 8º - As consequências referidas no Parágrafo 6º deste Artigo serão exercidas pelo Administrador, caso o respectivo descumprimento não seja sanado pelo Cotista inadimplente no prazo de até 10 (dez) dias corridos a contar da data indicada na chamada para integralização.

Parágrafo 9º - Qualquer débito em atraso do Cotista inadimplente perante o Fundo será atualizado, a partir da data indicada na chamada para integralização, pela variação do IGP-M, acrescido de juros de mora de 12,00% (doze inteiros por cento) ao ano, além de multa equivalente a 2,00% (dois inteiros por cento) do valor do débito corrigido, sem prejuízo da obrigação do Cotista inadimplente em ressarcir o Fundo pelos prejuízos causados, inclusive, mas não se limitando, a qualquer



ressarcimento devido pelo Fundo as Companhias Alvo em razão do inadimplemento acarretado por referido Cotista.

Artigo 45 – A escrituração das Cotas comprova a propriedade e a quantidade de Cotas detidas por cada Cotista.

Parágrafo Único - Caberá a cada Cotista informar ao Administrador a alteração de seus dados cadastrais.

Artigo 46 – As Cotas serão resgatadas após o final do Prazo de Duração do Fundo ou por sua liquidação antecipada, de acordo com os procedimentos descritos neste Regulamento.

Artigo 47 – A amortização de principal, bem como a distribuição de quaisquer ganhos e rendimentos do Fundo aos Cotistas será feita exclusivamente mediante amortização ou resgate de Cotas.

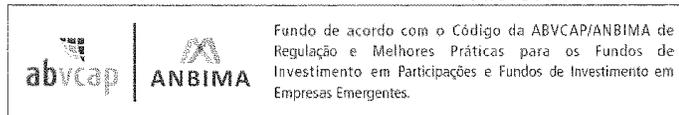
Parágrafo 1º - O resgate das Cotas ocorrerá somente ao término do Prazo de Duração do Fundo.

Parágrafo 2º - As amortizações de Cotas ocorrerão durante o Período de Desinvestimento, desde que verificada a condição prevista no Parágrafo 4º, abaixo.

Parágrafo 3º - Os pagamentos de amortização das Cotas serão efetuados, como regra geral, em moeda corrente nacional, em até 6 (seis) Dias Úteis após a data da apuração.

Parágrafo 4º - Os recursos destinados pelo Fundo para os pagamentos das amortizações de Cotas serão considerados principal ou rendimentos na proporção entre principal e rendimentos verificada no valor da Cota no Dia Útil anterior à respectiva data de pagamento. Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, correspondente à divisão do Patrimônio Líquido do Fundo pelo número de Cotas emitidas e em circulação, ambos apurados no Dia Útil imediatamente anterior à referida data do pagamento da respectiva parcela de amortização.

Parágrafo 5º - A primeira distribuição de rendimentos do Fundo será realizada, exclusivamente, até o mês subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento, de maneira *pro rata temporis*, contado a partir da respectiva data de integralização de Cotas pelo investidor, sendo que as demais distribuições de rendimentos do Fundo serão realizadas conforme regra prevista no caput e nos demais parágrafos acima deste artigo. Exclusivamente durante o Período de Distribuição, as importâncias recebidas serão aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, sendo que após o a



realização da Oferta os recursos serão aplicados conforme política de investimento do Fundo prevista no artigo 23 deste Regulamento.

CAPÍTULO XIII – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 48 – O Fundo adotará como política, sempre que possível, distribuir diretamente aos Cotistas, proporcionalmente às respectivas Cotas integralizadas no Fundo, deduzidas as despesas, encargos e respectivas provisões, os valores que este vier a receber oriundos de pagamentos de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio dos ativos que integrem a carteira do Fundo enquanto vigorar a Instrução Normativa nº 1.022/10 da Secretaria da Receita Federal e a Instrução CVM nº 409/04 ou normas substitutivas que produzam os mesmos efeitos para os fins deste parágrafo.

CAPÍTULO XIV – NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

Artigo 49 – As Cotas serão registradas para negociação no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA.

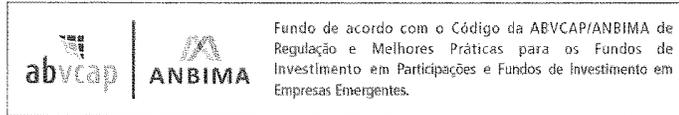
Parágrafo Único – Os adquirentes das Cotas que ainda não sejam Cotistas deverão igualmente comprovar a condição de Investidor Qualificado, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409/04, bem como deverão aderir aos termos e condições deste Regulamento por meio da assinatura e entrega ao Administrador dos documentos por este exigidos, necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos Cotistas. As Cotas subscritas pelos investidores somente poderão ser negociadas no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA após a realização da totalidade das Chamadas de Capital, de forma que tal negociação só ocorrerá durante o Período de Desinvestimento, ressalvada a hipótese de negociação durante o Período de Investimento, a qual será realizada exclusivamente por intermédio do escriturador do Fundo.

CAPÍTULO XV – TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS

Artigo 50 – Os ganhos e rendimentos auferidos pelos Cotistas do Fundo serão tributados de acordo com a legislação aplicável.

CAPÍTULO XVI – TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO

Artigo 51 – Os investimentos realizados pelo Fundo estão sujeitos à tributação prevista na legislação aplicável.



CAPÍTULO XVII – ADESÃO AO REGULAMENTO DO FUNDO

Artigo 52 – No ato da subscrição de suas Cotas no Fundo, o Cotista deverá tomar ciência deste Regulamento, devendo concordar integralmente com seu conteúdo mediante assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento, do Boletim de Subscrição e dos demais documentos que forem necessários para investir no Fundo.

CAPÍTULO XVIII – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 53 – O Fundo terá escrituração contábil própria e as demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração expedidas pela CVM e pela regulamentação em vigor, sendo auditadas, anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo Único - O exercício social do Fundo tem duração de um ano, com início em 01 de março e término no último dia de fevereiro de cada ano.

CAPÍTULO XIX – REMESSA DE DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS, POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E OUTROS DOCUMENTOS

Artigo 54 – O Administrador deverá remeter à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e aos Cotistas, as informações especificadas nos parágrafos abaixo, na periodicidade neles indicadas.

Parágrafo 1º - Trimestralmente, no prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento do trimestre civil a que se referirem, as seguintes informações:

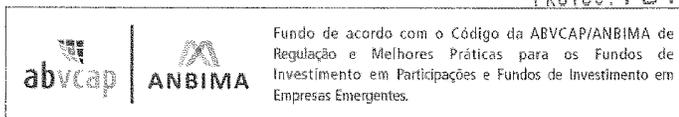
(i) valor do Patrimônio Líquido; e

(ii) número de Cotas emitidas.

Parágrafo 2º - Semestralmente, no prazo de 60 (sessenta) dias após o encerramento desse período:

(i) composição da carteira do Fundo, discriminando quantidade e espécie dos títulos e valores mobiliários que a integram;

(ii) demonstrações contábeis do Fundo acompanhadas da declaração do Administrador de que foram obedecidas as disposições estabelecidas pela Instrução CVM nº 391/03;



(iii) os encargos debitados do Fundo, devendo ser especificado seu valor; e

(iv) relação das instituições encarregadas da prestação dos serviços de custódia de títulos e valores mobiliários componentes da carteira do Fundo.

Parágrafo 3º – Anualmente, no prazo de 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social do Fundo, as seguintes informações:

(i) demonstrações contábeis do Fundo no exercício, acompanhadas de parecer do Auditor Independente;

(ii) o valor patrimonial da Cota na data do fechamento do balanço e sua rentabilidade no período; e

(iii) os encargos debitados do Fundo, devendo ser especificado seu valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio anual do Fundo.

Parágrafo 4º - O Administrador deverá notificar a ABVCAP/ANBIMA dos seguintes eventos, de acordo com os termos e condições previstos no Código ABVCAP/ANBIMA:

(i) qualquer alteração a este Regulamento;

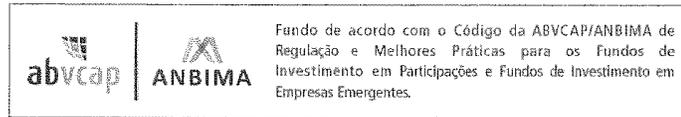
(ii) a destituição e a substituição do Administrador;

(iii) fusão, aquisição, cisão ou liquidação do Fundo; e

(iv) a emissão de novas Cotas.

Parágrafo 5º - O Administrador deverá fazer com que o Fundo seja registrado junto a ABVCAP/ANBIMA, de acordo com os termos e condições previstos no Código ABVCAP/ANBIMA.

Parágrafo 6º - A ABVCAP/ANBIMA poderá exigir alterações a este Regulamento e a qualquer outro documento relacionado ao Fundo cujo arquivamento junto a ABVCAP/ANBIMA seja exigido nos termos do Código ABVCAP/ANBIMA para fins de fazer com que tais documentos cumpram com o Código ABVCAP/ANBIMA. Nessa hipótese, o Administrador deverá entregar tais documentos devidamente alterados para a ABVCAP/ANBIMA de acordo com os termos e condições estabelecidos no Código ABVCAP/ANBIMA. Caso tais alterações dependam de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador deverá convocar tal assembleia bem como entregar



tais documentos devidamente alterados para a ABVCAP/ANBIMA após a realização de tal assembleia, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Código ABVCAP/ANBIMA.

Parágrafo 7º - A ABVCAP/ANBIMA poderá exigir informações adicionais com relação ao Fundo e, nesse caso, o Administrador será responsável por fazer com que tais informações sejam prestadas à ABVCAP/ANBIMA, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Código ABVCAP/ANBIMA.

Parágrafo 8º - Adicionalmente à divulgação de informações prevista no Parágrafo 7º acima, o Administrador deverá notificar a ABVCAP/ANBIMA de qualquer alteração nas características do Fundo que cause alterações nos documentos cujo arquivamento junto a ABVCAP/ANBIMA seja exigido pelo Código ABVCAP/ANBIMA, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Código ABVCAP/ANBIMA.

Parágrafo 9º - Caso a ABVCAP/ANBIMA, nos termos de regulamentação futuramente publicada relacionada ao Código, exigir que as comunicações e relatórios regulados neste Regulamento sejam entregues aos Cotistas em períodos mais frequentes, o Administrador deverá fazê-lo sem ter que solicitar aos Cotistas que aproveem alteração deste Regulamento para refletir tal exigência.

Parágrafo 10º - A política de divulgação de informações do Fundo adotada pelo Administrador é idêntica para os Cotistas, consultores de investimento, agências classificadoras e demais interessados.

Parágrafo 11º - O Administrador compromete-se a divulgar as informações sobre o Fundo nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis aos Fundos de Investimento em Participações e nos termos deste Capítulo e do Capítulo XX deste Regulamento.

CAPÍTULO XX – FATOS RELEVANTES

Artigo 55 – Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar, direta ou indiretamente, as decisões de investimento no Fundo, bem como quaisquer outras informações a ele relacionadas, serão imediatamente informadas à CVM e divulgadas aos Cotistas por meio de divulgação no site daquela autarquia, por meio de envio de correspondência eletrônica, por meio de correspondência registrada no endereço indicado pelo Cotista no Termo de Adesão ao Regulamento ou por meio da sua disponibilização no site do Administrador na rede mundial de computadores.

Parágrafo Único - Caso existam garantias prestadas pelo Fundo, o Administrador do Fundo deve zelar pela ampla disseminação das informações sobre todas as garantias existentes, por meio de



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

divulgação de fato relevante e permanente disponibilização, com destaque, das informações na sua página na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO XXI – LIQUIDAÇÃO

Artigo 56 – O Fundo entrará em liquidação ao final do Prazo de Duração, observada eventual prorrogação, bem como na ocorrência dos eventos de liquidação antecipada mencionados no Artigo seguinte. Após o pagamento de todos os custos e despesas devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos, se for o caso, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do término do Prazo de Duração ou da data da deliberação da liquidação antecipada.

Artigo 57 – O Administrador convocará Assembleia Geral de Cotistas para deliberarem sobre a liquidação antecipada do Fundo na ocorrência dos seguintes eventos:

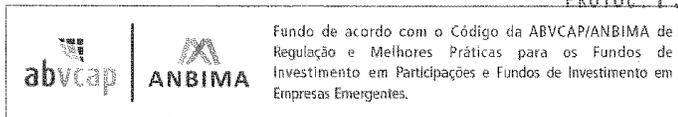
- (i) desinvestimento de todos os ativos da carteira do Fundo;
- (ii) renúncia e não substituição do Gestor ou do Custodiante em até 60 (sessenta) dias da comunicação da respectiva renúncia.

Artigo 58 - A liquidação do Fundo e o conseqüente resgate das Cotas serão realizados mediante:
(i) a venda dos ativos emitidos pelas Companhias Alvo em bolsa de valores, em mercado de balcão organizado, em mercado de balcão não organizado ou em negociações privadas, conforme os respectivos tipo e natureza; (ii) o pagamento das debêntures emitidas pelas Companhias Alvo; (iii) a venda dos ativos das Companhias Alvo; ou (iv) a cessão de recebíveis eventualmente existentes em favor das Companhias Alvo, observado o disposto na legislação aplicável.

Parágrafo 1º - Para o pagamento do resgate será utilizado o valor da Cota de fechamento do Dia Útil anterior ao do efetivo pagamento.

Parágrafo 2º - Caso não seja possível liquidar os ativos conforme previsto no *caput* deste Artigo, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos da carteira do Fundo pelo preço fixado nos termos dos parágrafos subsequentes. Tal resgate será realizado mediante operações simultâneas entre o Fundo e os Cotistas, envolvendo os ativos do Fundo, representadas por compra e venda ou outra forma jurídica permitida pela legislação vigente.

Parágrafo 3º - Em qualquer caso, a contabilização e a liquidação de ativos do Fundo serão realizadas (i) com observância das normas estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo e (ii) com



relação às Cotas já integralizadas, tendo por parâmetro o valor de cada Cota relativamente ao Patrimônio Líquido.

Parágrafo 4º - Respeitando o disposto neste Regulamento, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação, sendo que nesse caso todos os custos relativos a entrega de ativos deverão ser suportados pelo Fundo.

Parágrafo 5º - Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, os títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo 6º - O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do referido condomínio.

Parágrafo 7º - O Custodiante continuará prestando os serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no Parágrafo anterior, dentro do qual o administrador do condomínio, eleito pelos Cotistas, indicará ao Administrador e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários. 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 Brasileiro.

CAPÍTULO XXII – SUCESSÃO DOS COTISTAS

Artigo 59 – Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Fundo e o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

CAPÍTULO XXIII - CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA



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

Artigo 60 – Considera-se o correio eletrônico (e-mail) forma de correspondência válida entre os Cotistas, o Gestor e o Administrador, conforme informado no Termo de Adesão ao Regulamento, salvo se o Cotista manifestar-se em sentido contrário.

CAPÍTULO XXIV - FORO

Artigo 61 – Fica eleito o foro da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para quaisquer ações ou processos judiciais relativos ao Fundo ou a questões decorrentes deste Regulamento.

Artigo 62 – O Regulamento poderá ser obtido na sede do Administrador ou no site da CVM (www.cvm.gov.br). Eventuais informações adicionais, registros de sugestões e reclamações poderão ser encaminhados para o Administrador pelo e-mail OL-Adm-FIP@btgpactual.com.

Rio de Janeiro/RJ, 14 de julho de 2014.


BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Administrador do Fundo



O presente documento está protocolado, registrado e digitalizado sob o número e data declarados à margem. O que certifico.

SONIA MARIA ANDRADE DOS SANTOS - OFICIAL - N.º 90/126
PAULO CÉSAR ANDRADE DOS SANTOS - 1º SUBSTITUTO - CTPS Nº 26127/024 - RJ
MARCOS ANDRÉ DE A. SABÓIA SANTOS - 2º SUBSTITUTO - CTPS Nº 25276/00015 - RN
CLEIA DE ARAUJO BARRETO - 3ª SUBSTITUTA - CTPS Nº 73324128/001 - RJ

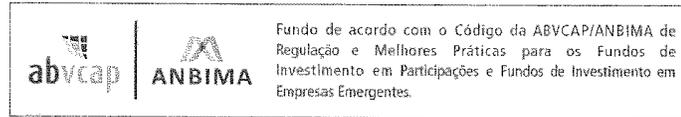
Rua do Carmo, 57 - 3º andar - Centro - Rio de Janeiro 20011-020 - Tel: (21) 2233-7878 - www.ano-rj.com.br

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônica
EAEX49720 FCF
Consulte a Validade do Selo Em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



AVERBADO

A margem de registro nº **1311153**
Art. 128 da Lei de Registro Público nº 6.015/73
6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro



ANEXO I

Resumo da Equipe dos Profissionais do Gestor

Vitor Guimaraes Bidetti

Sócio Fundador e CEO da BREI – Brazilian Real Estate Investiments. Bacharel em Ciências Econômicas pela Fundação Armando Álvares Penteado. Antes, foi CEO da Interservicer, maior plataforma de serviços de Crédito Imobiliário do país. Um dos fundadores da Brazilian Finance & Real Estate, no período de 1999 a 2012, diretor geral da Brazilian Mortgages e BM Sua Casa, foi responsável pela estruturação e administração de mais de R\$ 10 bilhões em fundos de investimento imobiliário, portfólio de crédito para pessoas físicas e jurídicas e pela rede com mais de 100 pontos de venda. De 1991 a 1999, foi diretor do BankBoston, responsável por áreas de marketing e produtos do Retail Banking.

Veronica Maiko Odani Liao, CFP®

Área de Investimentos da BREI. Bacharel em Administração de Empresas pela Escola de Administração de Empresas de São Paulo, da Fundação Getúlio Vargas e MBA Executivo em Finanças pelo Insper - Instituto de Ensino e Pesquisa. Antes da BREI, no período de 2012 e 2013, estruturou 13 FII's totalizando R\$ 6,6 bilhões pela Brazilian Mortgages e BTG Pactual. Conta ainda com 10 anos de experiência no mercado financeiro, em destacadas instituições como Concórdia Banco e Banco Votorantim.

- Declaração do Administrador

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR

Nos termos do artigo 56 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/MF sob o número 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM número 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representado por seus representantes legais abaixo identificados, na qualidade de administrador (“**Administrador**”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES BKO I**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 20.173.064/0001-00 (“**Fundo**”) declara, no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas da primeira emissão do Fundo (“**Oferta**”), que:

- (i) o Prospecto Preliminar da Oferta (“**Prospecto Preliminar**”) contém, e o Prospecto Definitivo da Oferta (“**Prospecto Definitivo**”) conterá todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, do Fundo, das cotas do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes no âmbito da Oferta;
- (ii) as informações contida no Prospecto Preliminar e que estarão contidas no Prospecto Definitivo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) o Administrador se responsabiliza pela veracidade, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição; e
- (iii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes.

São Paulo, 30 de junho de 2014

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Nome:

Cargo:

Roberto Balls Sallouti
Diretor Executivo

x

Nome:

Cargo:

Mariana Botelho Ramalho Cardoso
Diretora Executiva



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

- Declaração do Coordenador Líder

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

Nos termos do artigo 56 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 10º a 15º andares, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0002-26, neste ato representada por seus representantes legais abaixo identificados, na qualidade de coordenador líder ("**Coordenador Líder**") da distribuição pública de cotas da primeira emissão ("**Oferta**") do **FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES BKO I**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 20.173.064/0001-00 ("**Fundo**") declara, no âmbito da Oferta, que:

- (i) o Prospecto Preliminar da Oferta ("**Prospecto Preliminar**") contém, e o Prospecto Definitivo da Oferta ("**Prospecto Definitivo**") conterá todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, do Fundo, das cotas do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes no âmbito da Oferta;
- (ii) as informações contida no Prospecto Preliminar e que estarão contidas no Prospecto Definitivo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) o Coordenador Líder se responsabiliza pela veracidade, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição; e
- (iii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes.

São Paulo, 30 de junho de 2014

BANCO BTG PACTUAL S.A.



Nome: André Fernandes Lopes Dias
Cargo: Diretor Executivo



Nome: Renato Monteiro dos Santos
Cargo: Diretor Executivo



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)