

Prospecto de Distribuição Pública das Quotas da Primeira Emissão do

RIVIERA GR INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES

CNPJ/MF nº 10.214.548/0001-98

Código ISIN das Quotas: BRRVGRCTF009

Distribuição pública de 2.500 (duas mil e quinhentas) quotas de uma única classe, nominativas e escriturais, da primeira emissão ("Quotas" e "Primeira Emissão", respectivamente) do RIVIERA GR INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES ("Fundo"), com preço inicial e unitário de emissão de R\$100.000,00 (cem mil reais), totalizando o montante de

R\$250.000.000,00

(duzentos e cinquenta milhões de reais)

O Fundo, um condomínio fechado constituído nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 391, de 16 de julho de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 391/03"), tem por objetivo preponderante obter rendimentos de longo prazo a seus quotistas, mediante investimento em empreendimentos imobiliários (*greenfield*) geradores de renda, que tenham como estratégia principal a prospecção de terrenos, o desenvolvimento e a implementação de projetos, bem como a construção e locação de condomínios fechados de galpões modulares, exclusivamente no Estado de São Paulo, por meio da aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição e/ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações ("Valores Mobiliários") de emissão de companhias que atendam aos requisitos descritos no regulamento do Fundo ("Regulamento").

As Quotas são objeto de distribuição pública no mercado brasileiro, em mercado de balcão organizado e em mercado de balcão não organizado, sujeita a registro na CVM, nos termos da Instrução CVM nº 391/03 e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Oferta" e "Instrução CVM nº 400/03", respectivamente), com esforços de colocação privada nos Estados Unidos da América exclusivamente para investidores habilitados em operações de colocação privada isentas de registro, nos termos da regulamentação dos Estados Unidos da América e em conformidade com o Regulation D editado pela *Securities and Exchange Commission* dos Estados Unidos da América ("SEC") e demais normas aplicáveis. A Oferta no mercado brasileiro será conduzida pela SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A., sociedade integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 62.285.390/0001-40 ("Coordenador Líder").

O Fundo é administrado pelo Banco Santander (Brasil) S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, nº 474, inscrita no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42 ("Administrador"). O Administrador contratou a Riviera Gestora de Recursos Ltda., sociedade devidamente autorizada pela CVM para gerir carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.311, 10º andar, sala F, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.611.259/0001-18, para realizar a gestão da carteira de investimentos do Fundo ("Gestor" e "Carteira", respectivamente). Adicionalmente, o Fundo contratou a GR Administração e Participações Ltda., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº 5.200, Ed. Quebec, cj. 208, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.331.211/0001-56, para ser responsável pela prospecção dos terrenos, projetos e/ou empreendimentos imobiliários a serem objeto de investimento pelo Fundo, bem como pela gestão, execução e supervisão dos referidos projetos e empreendimentos imobiliários ("Consultor Imobiliário").

A constituição do Fundo e a Primeira Emissão foram aprovadas por ato único do Administrador datado de 18 de julho de 2008 e o inteiro teor do Regulamento foi aprovado por ato único do Administrador datado de 9 de dezembro de 2009, tendo sido registrado no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, 14 de dezembro de 2009, sob nº 1601806. **A Oferta foi registrada na CVM em 18 de agosto de 2008, sob nº CVM/SRE/RFP/2008/045, nos termos da Instrução CVM nº 391/03 e da Instrução CVM nº 400/03.** Não foi e tampouco será realizado qualquer registro da Oferta e/ou das Quotas na SEC, ou em qualquer outra agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país, exceto o Brasil.

Os investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto. Ainda que o Administrador e o Gestor mantenham sistema de gerenciamento de riscos da Carteira, não há garantia de completa eliminação de possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor. Qualquer rentabilidade obtida pelo Fundo não representa garantia de rentabilidade futura. O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

As informações contidas neste Prospecto estão em consonância com o Regulamento, porém não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto quanto do Regulamento, com especial atenção às cláusulas do Regulamento relativas ao objetivo do Fundo, à sua política de investimento e à composição da Carteira, bem como às disposições deste Prospecto que tratam sobre os fatores de risco aos quais o Fundo está sujeito, conforme descrito na Seção 3 deste Prospecto, nas páginas 29 a 30.

Todo quotista, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio de termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, que recebeu exemplar deste Prospecto e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da Carteira, da taxa de administração devida ao Administrador, ao Gestor e ao Consultor Imobiliário, dos riscos associados ao seu investimento no Fundo e da possibilidade de ocorrência de variação e perda no patrimônio líquido do Fundo, e, consequentemente, de perda, parcial ou total, do capital investido pelo investidor.

As Quotas serão admitidas à negociação no Sistema de Fundo Fechado - SFF, mantido e operacionalizado pela CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos.

"A autorização para funcionamento do Fundo e/ou distribuição das Quotas não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, do Coordenador Líder e demais instituições prestadoras de serviços ao Fundo."

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, a Oferta e este Prospecto poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder e à CVM.

Administrador e Custodiante



Consultor Imobiliário

GR|PROPERTIES

Coordenador Líder



Audidores independentes

PRICEWATERHOUSECOOPERS PwC

Gestor



Assessores Legais



A data deste Prospecto é 18 de dezembro de 2009

ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES	3
2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	15
Características da Oferta	17
Negociação das Quotas	21
Custos da Oferta	22
Outras Informações	22
Identificação dos Assessores Legais e Auditores Independentes	25
Declaração do Administrador e do Coordenador Líder	26
3. FATORES DE RISCO	27
Restrições ao Resgate de Quotas e Liquidez Reduzida	29
Propriedade de Quotas vs. Propriedade dos Valores Mobiliários	29
Liquidez Reduzida dos Valores Mobiliários	29
Pagamento Condicionado ao Retorno das Companhias Investidas.....	30
Concentração da Carteira nos Valores Mobiliários e/ou Outros Ativos	30
Não Existência de Garantia de Rentabilidade	30
Outros Riscos	30
4. INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO	31
Forma, Base Legal e Prazo de Duração	33
Público Alvo e Valor Mínimo de Investimento.....	33
Objetivo e Política de Investimento	33
Período de Investimentos para a Formação da Carteira.....	38
Período de Liquidação dos Investimentos	38
Procedimentos de Liquidação dos Investimentos em Valores Mobiliários e do Fundo.....	39
Características, Direitos e Amortização das Quotas	39
Política de Distribuição de Resultados	45
Demonstrações Financeiras e Avaliação do Patrimônio Líquido	45
Assembléia Geral	47
Administração e Estrutura de Governança Corporativa	47
Partes Relacionadas ao Administrador e Hipóteses de Conflito de Interesses	59
Remuneração do Administrador e do Gestor e Demais Despesas do Fundo	61
Política de Divulgação de Informações	65
Solução de Conflitos	67
Regras de Tributação.....	67
Atendimento aos Quotistas.....	70
5. ANEXOS	71
Anexo I - Cópia do Instrumento Particular de Constituição do Fundo	73
Anexo II - Cópia do Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo.....	77
Anexo III - Cópia do Regulamento do Fundo em vigor na data deste Prospecto.....	81
Anexo IV - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03	135
Anexo V - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03 ..	139
Anexo VI - Material de Suporte às Apresentações aos Investidores no âmbito da Oferta	143

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. DEFINIÇÕES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

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

Administrador ou Banco Santander	O Banco Santander (Brasil) S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de fundos de investimento, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, n.º 474, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 90.400.888/0001-42
Agente de Avaliação	Terceiro que seja nomeado avaliador independente dos Valores Mobiliários integrantes da Carteira nos termos do Regulamento. O Agente de Avaliação será escolhido pelo Comitê de Investimento, mediante indicação do Gestor, dentre entidades de renome internacional e com experiência na avaliação de ativos similares aos Valores Mobiliários integrantes da Carteira para clientes institucionais
Agente de Colocação Internacional	A APB Financial Group Inc., instituição com sede na Cidade de Nova Iorque, Estado de Nova Iorque, na 17 State Street, 1650, instituição devidamente habilitada pela SEC para realizar esforços de colocação privada de valores mobiliários nos Estados Unidos da América
Anúncio de Início	O anúncio de início da Oferta
Anúncio de Encerramento	O anúncio de encerramento da Oferta
Assembléia Geral	A Assembléia Geral de Quotistas do Fundo
Auditores Independentes	A PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, n.º 1.400, 9º, 10º, 13º ao 17º andares, Torre Torino, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.562.112/0001.20, na qualidade de auditores independentes responsáveis pela auditoria anual das demonstrações contábeis do Fundo
BOVESPA	A Bolsa de Valores de São Paulo S.A. – BVSP
Câmara de Arbitragem	A Câmara de Arbitragem do Mercado da Bolsa de Valores de São Paulo S.A. - BVSP
Capital Comprometido	A quantidade de Quotas que os Quotistas se comprometam a integralizar durante o prazo de duração do Fundo, de forma irrevogável e irretratável, por meio da assinatura dos respectivos Compromissos de Investimento
Carteira	A carteira de investimentos do Fundo, formada por Valores Mobiliários e Outros Ativos

CETIP	A CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos
Chamada de Capital	Cada chamada de capital aos Quotistas para aportar recursos no Fundo, mediante a integralização parcial ou total das Quotas que tenham sido subscritas por cada um dos Quotistas, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento. As Chamadas de Capital serão realizadas pelo Gestor na medida em que sejam necessários aportes de recursos no Fundo para (i) realização de investimentos em Valores Mobiliários; ou (ii) pagamento de despesas e encargos do Fundo
CMN	O Conselho Monetário Nacional
Co-Investidores	Quaisquer pessoas físicas ou jurídicas que realizem investimentos em Companhias Investidas em conjunto com o Fundo
Co-Investimentos	Os investimentos em uma ou mais Companhias Investidas que sejam realizados pelo Fundo em conjunto com (i) Quotistas; ou (ii) Partes Relacionadas do Gestor ou do Consultor Imobiliário; ou (iii) quaisquer terceiros interessados
Comitê de Investimento	O comitê de investimento do Fundo, que será formado pelo Sr. JR e por membros escolhidos pelo Gestor, pelo Consultor Imobiliário e pelos Quotistas dentre pessoas de notório conhecimento e ilibada reputação e terá as atribuições descritas no item 4.11.4. deste Prospecto
Companhias Alvo	As (i) sociedades de propósito específico que atuem no mercado imobiliário brasileiro e que tenham como estratégia principal a prospecção de terrenos, o desenvolvimento e a implementação de projetos, bem como a construção e a locação de condomínios fechados de galpões modulares, localizados exclusivamente no Estado de São Paulo; e/ou as (ii) sociedades que detenham participação, direta ou indireta, em sociedades de propósito específico que desenvolvam as atividades descritas na alínea (i), que atendam, cumulativamente, aos requisitos descritos no item 4.3. deste Prospecto, de forma que sejam passíveis de investimento pelo Fundo
Companhias Investidas	As Companhias Alvo que efetivamente recebam aporte de recursos pelo Fundo
Compromisso de Investimento	O "Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Subscrição e Integralização de Quotas", que será assinado por cada Quotista na data de subscrição de suas Quotas
Conselho Supervisor	O conselho supervisor do Fundo, que será formado por membros escolhidos pelo Gestor e pelos Quotistas dentre pessoas de notório conhecimento e ilibada reputação e terá as atribuições descritas no item 4.11.5. deste Prospecto

Consultor Imobiliário ou GR Properties	A GR Administração e Participações Ltda., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, n.º 5.200, Ed. Quebec, cj. 208, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 07.331.211/0001-56, empresa especializada contratada pelo Fundo para ser responsável pela prospecção dos terrenos, projetos e/ou empreendimentos imobiliários a serem objeto de investimento pelo Fundo, por meio da aplicação de recursos na aquisição de Valores Mobiliários de Companhias Investidas, bem como pela gestão, execução e supervisão dos referidos projetos e empreendimentos imobiliários. Em contraprestação aos serviços prestados ao Fundo na qualidade de Consultor Imobiliário, a GR Properties receberá, diretamente do Fundo, a Remuneração do Consultor Imobiliário e parcela da Taxa de Performance, ambas calculadas nos termos do Contrato de Consultoria Imobiliária
Contrato de Consultoria Imobiliária	O "Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária", que será celebrado entre o Fundo, o Gestor e a GR Properties para regular as funções, responsabilidades e remuneração da GR Properties no âmbito do desenvolvimento das atividades de Consultor Imobiliário
Contrato de Gestão	O contrato de administração de carteira de títulos e valores mobiliários a ser celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador e o Gestor, que regulará as funções e responsabilidades do Gestor no âmbito da gestão da Carteira
Coordenador Líder	A SOCOPA – Sociedade Corretora Paulista S.A., sociedade integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 1.355, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 62.285.390/0001-40, na qualidade de instituição intermediária líder responsável pela Oferta no mercado brasileiro
CPMF	A Contribuição Provisória sobre a Movimentação ou Transmissão de Valores e de Créditos e Direitos de Natureza Financeira
Custo de Oportunidade	O custo de oportunidade correspondente a 9,0% (nove por cento) ao ano sobre o valor do Patrimônio Comprometido efetivamente integralizado por cada Quotista corrigido pelo IPCA, para fins de cálculo e pagamento da Taxa de Performance
CVM	A Comissão de Valores Mobiliários
Data de Emissão	A data de aprovação de qualquer emissão de Quotas pelo Fundo, por ato único do Administrador (em se tratando da Primeira Emissão) ou deliberação da Assembléia Geral (em se tratando de emissões de Novas Quotas)

Data de Encerramento para Subscrição da Primeira Emissão	O último dia útil do período de distribuição pública das Quotas da Primeira Emissão, que terá prazo máximo de 668 (seiscentos e sessenta e oito) dias contados da data de publicação do anúncio de início da distribuição pública das Quotas da Primeira Emissão, nos termos da regulamentação aplicável
Data de Início	A data de início oficial das atividades do Fundo, a qual será comunicada aos Quotistas, pelo Gestor, mediante notificação, por escrito, enviada com prazo de antecedência de 10 (dez) dias úteis
Equipe-Chave	A equipe de Pessoas-Chave do Consultor Imobiliário responsável pelo acompanhamento das atividades de gestão, execução e supervisão dos projetos e empreendimentos imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, por meio das Companhias Investidas, em observância ao planejamento de dedicação previsto no item 4.11.3. deste Prospecto
Fundo	O Riviera GR Industrial Fundo de Investimento em Participações
Gestor	A Riviera Gestora de Recursos Ltda. (atual denominação da Hárpia Investimentos Ltda.), sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.311, 10º andar, sala F, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 07.611.259/0001-18
Hipóteses de Conflito de Interesses	Qualquer situação em que uma Parte Interessada e/ou uma Parte Relacionada possua interesse pessoal, efetivo ou em potencial, direto ou indireto, na resolução, pelo Fundo, de determinada questão ou negócio relacionado com o próprio Fundo e/ou com qualquer Companhia Alvo e/ou Companhia Investida
IBGE	O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE
INCC	O Índice Nacional de Custo de Construção, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas
Instrução CVM n.º 391/03	A Instrução CVM n.º 391, de 16 de julho de 2003, conforme alterada
Instrução CVM n.º 400/03	A Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada
Instrução CVM n.º 409/04	A Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada
IOF/Títulos	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários que incide em operações relativas a títulos ou valores mobiliários
IOF/Câmbio	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários que incide em operações de câmbio

IPCA	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo IBGE
JR	O Sr. João Rossi Cuppoloni, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG n.º 1.662.452, inscrito no CPF/MF sob n.º 004.563.908-63, domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, n.º 5.200, Ed. Miami, 4º andar, originalmente membro integrante do Comitê de Investimento
Justa Causa	A comprovação de que o Administrador e/ou o Gestor e/ou o Consultor Imobiliário (i) atuou comprovadamente com dolo, culpa, fraude ou violação no desempenho de suas funções e responsabilidades como administrador do Fundo, gestor da Carteira ou consultor do Fundo, conforme o caso, ou em qualquer outra forma de relacionamento com o Fundo; (ii) descumpriu obrigações legais e/ou contratuais que deveria observar como administrador do Fundo, gestor da Carteira ou consultor do Fundo, conforme o caso; (iii) foi condenado em última instância por crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro, ou ainda; (iv) foi impedido de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários em qualquer mercado do mundo; (v) exclusivamente em relação ao Consultor Imobiliário, não aprovação, pela Assembléia Geral, do profissional indicado pelo Gestor para substituir o Sr. Guilherme Rossi Cuppoloni na qualidade de diretor responsável pelas atividades do Consultor Imobiliário. Além das hipóteses previstas acima, será considerada Justa Causa a falência, recuperação judicial ou extrajudicial do Administrador e/ou do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário
Lei n.º 9.613/98	A Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada
Material para Análise de Investimento	Material que deverá ser previamente submetido à análise do Comitê de Investimento e dos Quotistas nas situações em que sejam analisadas, em reuniões do Comitê de Investimento, propostas ou projetos finais de realização de investimentos em Companhias Alvo e/ou Companhias Investidas. O Material para Análise de Investimento deverá ser preparado a partir dos estudos e das avaliações realizadas pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário e contemplar as informações descritas no item 4.11.4. deste Prospecto
Novas Quotas	As novas Quotas que sejam emitidas pelo Fundo após a Primeira Emissão
Oferta	A distribuição pública das Quotas da Primeira Emissão no mercado brasileiro, em mercado de balcão organizado e em mercado de balcão não organizado, sujeita a registro na CVM, nos termos da Instrução CVM n.º 391/03 e da Instrução CVM n.º 400/03. As Quotas serão, ainda, objeto de esforços de colocação privada nos Estados Unidos da América, exclusivamente junto a investidores habilitados em operações de colocação privada isentas de registro, nos termos da regulamentação dos Estados Unidos da América e em conformidade com o <i>Regulation D</i> emitido pela SEC e demais normas aplicáveis. Não houve e não haverá qualquer registro da Oferta e/ou das Quotas na SEC ou em qualquer outra agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país, exceto o Brasil

Orçamento Anual do Fundo	O orçamento anual a ser elaborado pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário, em conjunto, e submetido à aprovação do Comitê de Investimento, o qual especificará o montante a ser alocado para o pagamento das despesas e encargos do Fundo, conforme previstas no item 4.13.3. deste Prospecto
Outros Ativos	As quotas de emissão de fundos de investimento classe renda fixa e/ou referenciado DI regulados pela Instrução CVM n.º 409/04 e administrados pelo Administrador, títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional e/ou de emissão do Banco Central do Brasil, incluindo operações compromissadas com títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional e/ou de emissão do Banco Central do Brasil
Partes Interessadas	Quaisquer Quotistas e Co-Investidores, bem como o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário e todos os membros do Comitê de Investimento, do Conselho Supervisor e de quaisquer comitês e conselhos criados pelo Fundo que tenham sido nomeados pelo Gestor ou pelos Quotistas
Partes Relacionadas	Qualquer das seguintes pessoas: (i) funcionário, diretor, sócio ou representante legal de qualquer Parte Interessada; (ii) cônjuges e/ou parentes até o 2º (segundo) grau de parentesco de qualquer Parte Interessada; (iii) sociedade controladora, coligada, subsidiária ou que exerça controle comum em relação a qualquer Parte Interessada, conforme aplicável; e (iv) fundo de investimento e/ou carteira de títulos e valores mobiliários administrados pelo Administrador e/ou pelo Gestor, conforme aplicável
Patrimônio Autorizado	O valor em moeda corrente nacional até o qual o Administrador está autorizado a emitir Novas Quotas, independentemente de autorização da Assembléia Geral
Patrimônio Comprometido	O resultado da multiplicação do somatório do Capital Comprometido pelo Preço de Integralização das Quotas que o compõe
Patrimônio Comprometido Mínimo	O Patrimônio Inicial mínimo do Fundo, formado por 400 (quatrocentas) Quotas, totalizando o montante de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais)
Patrimônio Inicial	O patrimônio inicial do Fundo após a Primeira Emissão de Quotas, que será formado por, no mínimo, 400 (quatrocentas) Quotas e, no máximo, 2.500 (duas mil e quinhentas) Quotas. A quantidade de Quotas representativas do Patrimônio Inicial poderá ser aumentada em até 35% (trinta e cinco por cento), conforme orientação do Gestor, caso a demanda para subscrição justifique tal aumento, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, e do artigo 24 da Instrução CVM n.º 400/03
Período de Desinvestimento	O período que se iniciará no primeiro dia útil seguinte ao encerramento do Período de Investimento e se estenderá até a data de liquidação do Fundo, no qual será interrompido todo e qualquer investimento nas Companhias Investidas e o Gestor e o Consultor Imobiliário darão início a um processo de desinvestimento total do Fundo, mediante estudos, análises e estratégias de desinvestimento submetidos à aprovação do Comitê de Investimento que, conforme a conveniência e oportunidade, e sempre no melhor interesse do Fundo, propiciem aos Quotistas o melhor retorno possível ao final do prazo de duração do Fundo

Período de Investimento	O período inicial de investimentos do Fundo em Valores Mobiliários, que se iniciará na Data de Início e se estenderá por até 3 (três) anos ou até a data em que o Patrimônio Comprometido do Fundo estiver totalmente integralizado e investido, o que ocorrer primeiro, conforme notificação por escrito a ser encaminhada aos Quotistas
Pessoas-Chave	Os profissionais qualificados integrantes do quadro de funcionários ou colaboradores do Consultor Imobiliário integrantes da Equipe-Chave, que são responsáveis pelo acompanhamento das atividades de gestão, execução e supervisão dos projetos e empreendimentos objeto de investimento pelo Fundo, por meio das Companhias Investidas, em observância ao planejamento de dedicação previsto no item 4.11.3. deste Prospecto. Na Data de Início, as Pessoas-Chaves serão os Srs. Francisco Ayres Vincentini e Arion de Sant'Anna Ferraz
Preço de Emissão	O valor de emissão de cada Quota representativa do Patrimônio Inicial, equivalente a R\$ 100.000,00 (cem mil reais)
Preço de Emissão das Novas Quotas	O valor de emissão de quaisquer Novas Quotas, equivalente ao montante apurado mediante divisão (i) do patrimônio líquido atualizado do Fundo, conforme determinado por Agente de Avaliação e aprovado pelo Comitê de Investimento; pelo (ii) número de Quotas emitidas e em circulação, ambos na data de deliberação de cada emissão de Novas Quotas
Preço de Integralização	O Preço de Integralização das Quotas e o Preço de Integralização das Novas Quotas, quando referidos em conjunto
Preço de Integralização das Quotas	O preço unitário de integralização das Quotas, correspondente ao Preço de Emissão atualizado pelo INCC desde a respectiva Data de Emissão até cada desembolso de integralização das Quotas
Preço de Integralização das Novas Quotas	O preço de integralização das Novas Quotas, correspondente ao Preço de Emissão das Novas Quotas atualizado pelo INCC desde a respectiva Data de Emissão até cada desembolso de integralização das Novas Quotas
Primeira Emissão	A primeira emissão de Quotas do Fundo, formada por, no mínimo, 400 (quatrocentas) Quotas e, no máximo, 2.500 (duas mil e quinhentas) Quotas, sem prejuízo do disposto no item 2.1.5. deste Prospecto
Prospecto	O presente prospecto da Oferta
Quotas	As quotas do Fundo
Quotistas	Os investidores que subscrevam as Quotas
Quotista Inadimplente	O Quotista que deixar de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de aportar recursos no Fundo mediante integralização de Quotas por ele subscritas, conforme estabelecido no respectivo Compromisso de Investimento, ou o Quotista que estiver em descumprimento de qualquer das disposições do Regulamento e/ou do respectivo Compromisso de Investimento

Regulamento	O regulamento do Fundo
Regulamento da Câmara de Arbitragem	O conjunto de regras que regem a atuação da Câmara de Arbitragem
Relatórios de Acompanhamento dos Projetos	Os relatórios de acompanhamento dos projetos e/ou empreendimentos imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, por meio das Companhias Investidas, a serem elaborados semestralmente pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário, em conjunto, e apresentados ao Comitê de Investimento. Os Relatórios de Acompanhamento dos Projetos deverão abordar, no mínimo, as seguintes informações: (i) identificação das Companhias Investidas e respectivos projetos e/ou empreendimentos imobiliários objeto de investimento pelo Fundo; (ii) montante total investido pelo Fundo, segregado por Companhia Investida e por projeto e/ou empreendimento imobiliário; (iii) informações sobre o andamento dos projetos e/ou empreendimentos imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, por meio das Companhias Investidas, inclusive com relação a custos e despesas incorridos; (iv) estimativas relacionadas à conclusão/maturação dos projetos e/ou empreendimentos imobiliários, incluindo prazo, custos e despesas; (v) perspectivas de retorno dos investimentos realizados, incluindo prazo e montantes estimados; (vi) negociação e/ou execução de contratos de locação e perspectiva de rentabilidade; e (vii) outras informações consideradas relevantes pelo Consultor Imobiliário e/ou pelo Gestor
Remuneração do Administrador	A remuneração devida ao Administrador em contraprestação ao serviço de administração do Fundo, conforme estabelecido no Regulamento e no Contrato de Gestão
Remuneração do Consultor Imobiliário	A remuneração devida ao Consultor Imobiliário em contraprestação aos serviços prestados ao Fundo nos termos do Regulamento e do Contrato de Consultoria Imobiliária, correspondente a uma parcela da Taxa de Administração, a ser paga pelo Fundo diretamente ao Consultor Imobiliário. Além da Remuneração do Consultor Imobiliário, o Consultor Imobiliário fará jus a uma parcela da Taxa de Performance a ser paga pelo Fundo, nos termos do Regulamento e do Contrato de Consultoria Imobiliária
Remuneração do Gestor	A remuneração devida ao Gestor em contraprestação ao serviço de gestão da Carteira, conforme estabelecido no Regulamento e no Contrato de Gestão, correspondente a uma parcela da Taxa de Administração a ser paga pelo Fundo diretamente ao Gestor. Além da Remuneração do Gestor, o Gestor fará jus a uma parcela da Taxa de Performance, nos termos do Regulamento e do Contrato de Consultoria Imobiliária
Resolução CMN nº 2689/00	A Resolução n.º 2689 do CMN, de 26 de janeiro de 2000, conforme alterada
SEC	A <i>Securities and Exchange Commission</i> dos Estados Unidos da América
SFF	O Sistema de Fundo Fechado - SFF, mantido e operacionalizado pela

	CETIP
Taxa de Administração	A taxa de administração global devida pelo Fundo ao Administrador, ao Gestor e ao Consultor Imobiliário, calculada de acordo com o Regulamento, com o Contrato de Gestão e com o Contrato de Consultoria Imobiliária. A Taxa de Administração contemplará a Remuneração do Administrador, a Remuneração do Gestor e a Remuneração do Consultor Imobiliário
Taxa de Performance	A taxa de desempenho devida pelo Fundo ao Gestor e ao Consultor Imobiliário, calculada de acordo com o Regulamento, com o Contrato de Gestão e com o Contrato de Consultoria Imobiliária, a ser paga ao Gestor e ao Consultor Imobiliário até a liquidação de todos os Valores Mobiliários e Outros Ativos integrantes da Carteira
Valores Mobiliários	As ações, debêntures, bônus de subscrição e/ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão de Companhias Alvo e/ou Companhias Investidas
Valor Total do Projeto	O valor correspondente à somatória de todos os custos e despesas relacionados ao desenvolvimento, incorporação e construção de um determinado empreendimento imobiliário objeto de investimento pelo Fundo, por meio de Companhias Investidas, conforme informado no respectivo Material para Análise de Investimento

Outros termos e expressões contidos neste Prospecto que não tenham sido definidos nesta seção terão o significado que lhes for atribuído no próprio Prospecto, bem como no Regulamento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

2.1. Características da Oferta

2.1.1. A Oferta

As Quotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro, em mercado de balcão organizado e em mercado de balcão não organizado, nos termos da Instrução CVM n.º 391/03 e da Instrução CVM n.º 400/03, com esforços de colocação privada nos Estados Unidos da América, exclusivamente junto a investidores habilitados em operações de colocação privada isentas de registro, nos termos da regulamentação dos Estados Unidos da América e em conformidade com o *Regulation D* emitido pela SEC e demais normas aplicáveis, mediante a utilização dos mecanismos de investimento regulados pelo CMN, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.

A Oferta no mercado brasileiro será conduzida pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços, em condições que assegurem tratamento equitativo a todos os destinatários e aceitantes da Oferta. Os esforços de colocação privada das Quotas nos Estados Unidos da América serão realizados pelo Agente de Colocação Internacional, instituição devidamente habilitada pela SEC para realizar esforços de colocação privada de valores mobiliários nos Estados Unidos da América.

A Oferta poderá ser concluída mesmo mediante distribuição parcial das Quotas, inexistindo reservas antecipadas e lotes máximos de Quotas a serem colocados no âmbito da Oferta.

2.1.2. Público Alvo da Oferta

A Oferta será destinada exclusivamente à participação de investidores qualificados, assim classificados nos termos do artigo 109 da Instrução CVM n.º 409/04, que atendam ao disposto no item 2.1.3. abaixo, desde que observadas as seguintes condições:

- (i) dentre investidores qualificados residentes no Brasil, pessoas físicas, pessoas jurídicas, clubes de investimento, fundos de investimento, entidades fechadas de previdência complementar, gestores de carteira e outros investidores institucionais; e
- (ii) dentre investidores não residentes no Brasil, quaisquer investidores qualificados poderão adquirir as Quotas, por meio dos mecanismos de investimento regulados pela Resolução CMN n.º 2689/00.

2.1.3. Aplicação Inicial e Manutenção de Investimento no Fundo

O valor mínimo de aplicação inicial por cada Quotista no Fundo será de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo que não existirá valor mínimo de manutenção de investimentos no Fundo após a aplicação inicial de cada Quotista.

2.1.4. Registro da Oferta

A Oferta foi registrada na CVM em 18 de agosto de 2008, sob n.º CVM/SRE/RFP/2008/045, nos termos da Instrução CVM n.º 391/03 e da Instrução CVM n.º 400/03. Não houve e não haverá qualquer registro da Oferta e/ou das Quotas na SEC ou em qualquer outra agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país, exceto o Brasil.

2.1.5. Quantidade de Quotas

A Oferta é composta por 2.500 (duas mil e quinhentas) Quotas de uma única classe, todas nominativas e escriturais, correspondentes a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo.

A quantidade de Quotas objeto da Oferta poderá ser aumentada em até 35% (trinta e cinco por cento), conforme orientação do Gestor, caso a demanda para subscrição justifique tal aumento, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, e do artigo 24 da Instrução CVM n.º 400/03.

2.1.6. Preço de Emissão e Valor Total da Oferta

O Preço de Emissão das Quotas da Primeira Emissão é de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) por Quota, totalizando a Oferta o montante de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais).

2.1.7. Procedimento de Subscrição e Integralização das Quotas e Prazo de Colocação

No ato de subscrição das Quotas representativas do Patrimônio Inicial, o subscritor (i) assinará a "Declaração de Condição de Investidor Qualificado" constante do Anexo I da Instrução CVM n.º 409/04; (ii) assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pelo Coordenador Líder; (iii) comprometer-se-á, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as suas Quotas subscritas, nos termos do Compromisso de Investimento, o qual, uma vez assinado, passará a fazer parte integrante do Regulamento; e (iv) receberá exemplar atualizado do Regulamento e deste Prospecto, quando deverá declarar, por meio da assinatura de termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, que está ciente das disposições contidas no Compromisso de Investimento, no Regulamento e neste Prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.

As Quotas representativas do Patrimônio Inicial deverão ser totalmente subscritas até a Data de Encerramento para Subscrição da Primeira Emissão. As Quotas representativas do Patrimônio Inicial que não forem subscritas até a Data de Encerramento para Subscrição da Primeira Emissão serão canceladas pelo Gestor, sendo que o Fundo não entrará em funcionamento caso não seja realizada a colocação de Quotas da Primeira Emissão no valor correspondente ao Patrimônio Comprometido Mínimo. Na hipótese de o Fundo não entrar em funcionamento pelo fato descrito acima, as Quotas já integralizadas serão resgatadas compulsoriamente.

A integralização das Quotas representativas do Patrimônio Inicial deverá ser realizada até o final do prazo de duração do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável, observado o disposto no Regulamento.

O valor total da primeira integralização de Quotas a ser efetuada por todos os Quotistas representará até 5% (cinco por cento) do montante total das Quotas subscritas por cada Quotista e deverá ser realizada em até 20 (vinte) dias após a Data de Início, nos termos dos Compromissos de Investimento. A integralização de que trata este item será devida de forma proporcional por cada um dos Quotistas.

As Quotas representativas do Patrimônio Inicial serão integralizadas em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização, conforme solicitação que venha a ser realizada pelo Gestor aos Quotistas, observados os procedimentos descritos no parágrafo a seguir.

Na medida em que o Gestor (i) identifique necessidades de investimento em Valores Mobiliários; ou (ii) identifique necessidades de recebimento pelo Fundo de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos, o Gestor notificará os Quotistas de tal necessidade, solicitando o aporte de recursos no Fundo, mediante a integralização parcial ou total das Quotas que tenham sido subscritas por cada um dos Quotistas nos termos dos Compromissos de Investimento celebrados com o Fundo. Ao receberem a Chamada de Capital, os Quotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Quotas, conforme solicitado pelo Gestor, no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da data de recebimento da Chamada de Capital, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento. Esse procedimento será repetido para cada Chamada de Capital do Fundo até que 100% (cem por cento) das Quotas subscritas pelos Quotistas tenham sido integralizadas pelos Quotistas.

O pagamento do Preço de Integralização das Quotas deverá ser realizado em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil.

Os Quotistas, ao subscreverem Quotas e assinarem os Compromissos de Investimento, comprometer-se-ão a cumprir com o disposto nos parágrafos acima e com os respectivos Compromissos de Investimento, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos que venham a causar ao Fundo na hipótese de não cumprimento de suas obrigações nos termos dos itens acima e dos respectivos Compromissos de Investimento, estando também sujeitos ao disposto no item 4.7.7. abaixo.

2.1.8. Cronograma de Etapas da Oferta

Início da Oferta	A Oferta no mercado brasileiro, devidamente registrada perante a CVM, teve início após a publicação do Anúncio de Início.
Prazo de Colocação	As Quotas representativas do Patrimônio Inicial deverão ser totalmente subscritas até a Data de Encerramento para Subscrição da Primeira Emissão.
Manifestação de aceitação da Oferta pelos investidores	Iniciada a Oferta, os investidores interessados em adquirir Quotas no âmbito da Oferta poderão manifestar a sua intenção junto ao Coordenador Líder ou junto ao Agente de Colocação Internacional, conforme o caso, a qualquer momento a partir da publicação do Anúncio de Início e até a Data de Encerramento para Subscrição da Primeira Emissão.
Distribuição junto ao público	As Quotas serão colocadas exclusivamente junto a investidores qualificados, conforme definidos na Instrução CVM n.º 409/04, desde que observadas as seguintes condições: (i) dentre investidores qualificados residentes no Brasil, as Quotas serão colocadas junto a pessoas físicas, pessoas jurídicas, clubes de investimento, fundos de investimento, entidades fechadas de previdência complementar, gestores de carteira e outros investidores institucionais; e (ii) dentre investidores não residentes no Brasil, as Quotas serão colocadas junto a quaisquer investidores qualificados, por meio dos mecanismos previstos na Resolução CMN n.º 2689/00.
Subscrição e Integralização de Quotas	No ato de subscrição das Quotas representativas do Patrimônio Inicial, o subscritor (i) assinará a "Declaração de Condição de Investidor Qualificado" constante do Anexo I da Instrução CVM n.º 409/04; (ii) assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pelo Coordenador Líder; (iii) comprometer-se-á, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as suas Quotas subscritas, nos termos do Compromisso de Investimento, o qual, uma vez assinado, passará a fazer parte integrante do Regulamento; e (iv) receberá exemplar atualizado do Regulamento e deste Prospecto, quando deverá declarar, por meio da assinatura de termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, que está ciente das disposições contidas no Compromisso de Investimento, no Regulamento e neste Prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.

	<p>As Quotas representativas do Patrimônio Inicial deverão ser totalmente subscritas até a Data de Encerramento para Subscrição da Primeira Emissão. As Quotas representativas do Patrimônio Inicial que não forem subscritas até a Data de Encerramento para Subscrição da Primeira Emissão serão canceladas pelo Gestor.</p> <p>A integralização da totalidade das Quotas representativas do Patrimônio Inicial deverá ser realizada até o final do prazo de duração do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável, observado o disposto no Regulamento. As Quotas colocadas junto a investidores não residentes serão obrigatoriamente subscritas, integralizadas e liquidadas no Brasil.</p>
Suspensão ou Cancelamento da Oferta	<p>O Coordenador Líder divulgará aos investidores, imediatamente, notícia sobre eventual suspensão ou cancelamento da Oferta, pelos mesmos meios utilizados para divulgação do Anúncio de Início, facultando aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de suspensão da Oferta, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) dia útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação.</p>
Modificação ou Revogação da Oferta	<p>O Coordenador Líder divulgará aos investidores, imediatamente, notícia sobre eventual modificação ou revogação da Oferta, pelos mesmos meios utilizados para divulgação do Anúncio de Início. Tendo sido deferida a modificação, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do Coordenador Líder, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias, observado que, na hipótese de modificação da Oferta, os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação mencionada acima, o interesse em manter a declaração de aceitação da Oferta, presumida a manutenção no caso de silêncio.</p>
Divulgação do Resultado da Oferta	<p>O resultado da Oferta será divulgado ao seu término, que ocorrerá após a Data de Encerramento para Subscrição da Primeira Emissão e/ou mediante a subscrição da totalidade das Quotas, o que ocorrer primeiro, por meio da publicação do Anúncio de Encerramento no mesmo periódico utilizado para divulgação do Anúncio de Início.</p>

2.2. Negociação das Quotas

As Quotas serão registradas para negociação no SFF, mantido e operacionalizado pela CETIP. Caberá ao intermediário, no caso de operações de aquisição de Quotas nesse mercado, assegurar a condição de investidor qualificado do adquirente de Quotas. Em se tratando de negociação privada, o Administrador será responsável por exigir a comprovação da qualificação do investidor que estiver adquirindo Quotas.

Todo Quotista que ingressar no Fundo por meio de operação de compra e venda de Quotas deverá cumprir com todos os requisitos descritos no Regulamento e neste Prospecto, sob pena de (i) nulidade da operação de compra e venda de Quotas em questão ou (ii) resgate compulsório de suas Quotas, a critério exclusivo do Administrador.

2.3. Custos da Oferta

A tabela abaixo apresenta uma indicação dos custos relacionados à estruturação do Fundo e ao registro da Oferta:

Custo da Distribuição	Montante (R\$)	% em relação ao valor total da Oferta*
Despesas de Registro	82.870,00	0,033%
Publicações**	20.000,00	0,008%
Consultores Legais	100.000,00	0,040%
Coordenador Líder	15.000,00	0,006%
Total	217.870,00	0,087%

* Valores aproximados, limitados a 3 (três) casas decimais após a vírgula; ** Valor estimado

Custo Unitário de Distribuição	
Preço por Quota (R\$)*	Custo por Quota (R\$)
100.000,00	87,15

* Com base no Preço de Emissão; ** Valor aproximado, limitado a 2 (duas) casas decimais após a vírgula

Montante Total da Oferta (R\$)	Custo Máximo da Distribuição (R\$)
250.000.000,00	217.870,00

Os custos relativos à contratação do Agente de Colocação Internacional serão deduzidos da Taxa de Administração e, portanto, correrão por conta do Administrador. Os custos relativos à contratação dos Auditores Independentes somente serão incorridos pelo Fundo a partir do início das suas atividades, de forma que tais custos não estão diretamente relacionados com a Oferta.

2.4. Outras Informações

2.4.1. Informações Adicionais

Para esclarecimentos adicionais a respeito da Oferta, do Fundo e deste Prospecto, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto e dos demonstrativos financeiros e relatórios de administração do Fundo, os interessados deverão dirigir-se à CVM, à CETIP e/ou à sede do Administrador ou do Coordenador Líder, ou, ainda, acessar as respectivas páginas (*websites*) mantidas por cada um na rede mundial de computadores, conforme indicados abaixo.

SOCOPA – Sociedade Corretora Paulista S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 1.355, 3º andar

São Paulo – SP

At.: Sr. Daniel Doll Lemos

Tel.: (11) 32992166

Fax.: (11) 32992000

Correio Eletrônico: daniel@socopa.com.br

Website: www.socopa.com.br

Banco Santander (Brasil) S.A.

Rua Amador Bueno, n.º 474

São Paulo – SP

At.: Sr. Laércio Ramos Jr.

Tel.: (11) 3012-5780

Fax.: (11) 3012-7371

Correio Eletrônico: lrjunior@santander.com.br

Website: www.santander.com.br

Comissão de Valores Mobiliários

Rua Sete de Setembro, n.º 111, 5º andar

Rio de Janeiro – RJ

Rua Cincinato Braga, n.º 340, 2º ao 4º andares

São Paulo – SP

Website: www.cvm.gov.br

CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos

Avenida República do Chile, n.º 230, 11º andar

Rio de Janeiro – RJ

Rua Líbero Badaró, n.º 425, 24º andar

São Paulo – SP

Website: www.cetip.com.br

2.4.2. Prestadores de Serviços do Fundo

Administração, Controladoria, Custódia Qualificada e Escrituração de Quotas

O Fundo é administrado pelo Banco Santander (Brasil) S.A., instituição financeira devidamente autorizada CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, n.º 474, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 90.400.888/0001-42. O Administrador é também responsável pela prestação dos serviços de controladoria, custódia qualificada dos ativos integrantes da Carteira e de escrituração das Quotas, os quais constituem encargos do Fundo.

Distribuição das Quotas

O Administrador contratou a SOCOPA – Sociedade Corretora Paulista S.A., sociedade integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 1355, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 62.285.390/0001-40, para ser responsável pela Oferta no mercado brasileiro, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Para realização dos esforços de colocação privada das Quotas nos Estados Unidos da América, o Administrador contratou a APB Financial Group Inc., com sede na Cidade de Nova Iorque, Estado de Nova Iorque, na 17 State Street, 1650, instituição devidamente habilitada pela SEC para realizar esforços de colocação privada de valores mobiliários nos Estados Unidos da América.

Gestão da Carteira

Para realizar a gestão da Carteira, o Administrador contratou a Riviera Gestora de Recursos Ltda. (atual denominação da Hárpia Investimentos Ltda.), sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.311, 10º andar, sala F, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 07.611.259/0001-18.

Consultoria Imobiliária

Para a prestação dos serviços de prospecção dos terrenos, projetos e/ou empreendimentos imobiliários a serem objeto de investimento pelo Fundo, bem como pela gestão, execução e supervisão dos referidos projetos e empreendimentos imobiliários, o Fundo contratou o GR Administração e Participações Ltda., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, n.º 5.200, Ed. Quebec, cj. 208, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 07.331.211/0001-56. Os serviços prestados pelo Consultor Imobiliário ao Fundo constituem encargos do Fundo.

2.5. Identificação dos Assessores Legais e Auditores Independentes

2.5.1. Assessores Legais

Os assessores legais locais do Fundo podem ser contatados no seguinte endereço:

Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados
Alameda Joaquim Eugênio de Lima, n.º 447
São Paulo – SP

At.: Marina Procknor e Ana Carolina Lima Nomura
Tel.: (11) 3147-7822
Fax: (11) 3147-7770
Correio eletrônico: marina@mattosfilho.com.br/cnomura@mattosfilho.com.br

Os assessores legais externos do Fundo podem ser contatados no seguinte endereço:

Fowler White Burnett, P.A
Espírito Santo Plaza, 14th Floor
1395 Brickell Avenue
Miami, FL 33131-3302
Estados Unidos da América

At.: Ronald D. Shindler e Fabian A. Pal
Tel.: +1 (305) 789-9200
Fax: +1 (305) 789-9201
Correio eletrônico: rshindler@fowler-white.com / fpal@fowler-white.com

2.5.2. Auditores Independentes

Os auditores responsáveis pela auditoria anual das demonstrações contábeis do Fundo podem ser contactados no seguinte endereço:

PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes
Avenida Francisco Matarazzo, n.º 1.400, 9º, 10º, 13º ao 17º andares, Torre Torino
São Paulo – SP

At.: Sr. João Manoel dos Santos
Tel.: (11) 3674-3787
Fax: (11) 3674-2060
Correio Eletrônico: joao.santos@br.pwc.com
Website: www.pwc.com.br

2.6. Declaração do Administrador e do Coordenador Líder

Nos termos do artigo 56 da Instrução CVM n.º 400/03, o Administrador declara que (i) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes e contém as informações do Fundo necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Quotas, do Fundo e dos fatores de riscos relacionados ao Fundo, bem como quaisquer outras informações do Fundo relevantes para uma tomada de decisão de investimento fundamentada; e (ii) as informações relativas ao Fundo prestadas por ocasião do registro da Oferta junto à CVM e fornecidas ao mercado durante todo o período de realização da Oferta são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, conforme declaração anexa a este Prospecto, assinada por diretores estatutários do Administrador.

Nos termos do artigo 56 da Instrução CVM n.º 400/03, o Coordenador Líder, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta contratada pelo Administrador, declara que (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Administrador sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de realização da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e aquelas que integram este Prospecto, sejam suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Quotas, do Fundo e da política de investimento do Fundo, além dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, sendo suficientes para tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes, conforme declaração anexa a este Prospecto, assinada por diretores estatutários do Coordenador Líder.

3. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando, àquelas relativas ao objetivo do Fundo, política de investimento e composição da Carteira e aos fatores de risco descritos a seguir.

As aplicações realizadas no Fundo e pelo Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário e de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer, inclusive, perda total do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, do capital investido pelos Quotistas.

3.1. Restrições ao Resgate de Quotas e Liquidez Reduzida

O Fundo, constituído sob forma de condomínio fechado, somente admite o resgate de suas Quotas na data de liquidação do Fundo. As amortizações parciais e/ou total das Quotas serão promovidas pelo Administrador, conforme solicitação do Gestor, a qualquer momento durante o prazo de duração do Fundo, na medida em que o valor de ganhos e rendimentos do Fundo, em função de seus investimentos nos Valores Mobiliários, sejam suficientes para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões do Fundo. Caso os Quotistas queiram se desfazer dos seus investimentos no Fundo, será necessária a venda das suas Quotas no mercado secundário, devendo ser observado, para tanto, os termos e condições previstos nos Compromissos de Investimento e o disposto no Regulamento. Ainda, considerando tratar-se de um produto novo e que o mercado secundário existente no Brasil para a negociação de quotas de fundos de investimento em participações apresenta baixa liquidez, os Quotistas poderão ter dificuldade em realizar a venda das suas Quotas e/ou poderão obter preços reduzidos na venda de suas Quotas.

3.2. Propriedade de Quotas vs. Propriedade dos Valores Mobiliários

Apesar da Carteira ser constituída, predominantemente, pelos Valores Mobiliários, a propriedade das Quotas não confere aos Quotistas propriedade direta sobre os Valores Mobiliários. Os direitos dos Quotistas são exercidos sobre todos os ativos integrantes da Carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Quotas possuídas.

3.3. Liquidez Reduzida dos Valores Mobiliários

Caso o Fundo precise se desfazer de parte ou da totalidade dos Valores Mobiliários antes do planejado, há o risco de não haver comprador para tais Valores Mobiliários e/ou de o preço de negociação obtido ser bastante reduzido devido à baixa liquidez no mercado, causando perda de patrimônio ao Fundo e, conseqüentemente, do capital investido pelos Quotistas.

3.4. Pagamento Condicionado ao Retorno das Companhias Investidas

Os recursos gerados pelo Fundo serão provenientes dos dividendos, juros sobre capital próprio, bonificações e quaisquer outras remunerações que sejam atribuídas aos Valores Mobiliários e, portanto, dependerão do retorno dos investimentos do Fundo nas Companhias Investidas. A capacidade do Fundo de amortizar as Quotas está condicionada ao recebimento, pelo Fundo, dos recursos acima citados.

3.5. Concentração da Carteira nos Valores Mobiliários e/ou Outros Ativos

O Fundo poderá adquirir Valores Mobiliários de emissão de uma única Companhia Investida e/ou poderá realizar investimentos em Outros Ativos de emissão de um único emissor, sendo que, além do disposto na Cláusula VII do Regulamento, não existirão quaisquer outros critérios de concentração e/ou diversificação para os Valores Mobiliários e para os Outros Ativos que poderão compor a Carteira. Tal fato implicará risco de concentração dos investimentos do Fundo em Valores Mobiliários e/ou Outros Ativos de um único emissor e risco de pouca liquidez para o Fundo, o que poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Quotistas, tendo em vista, principalmente, que os resultados do Fundo poderão depender integralmente dos resultados atingidos por uma única Companhia Investida cujos Valores Mobiliários venham a integrar a Carteira.

3.6. Não Existência de Garantia de Rentabilidade

A verificação de rentabilidade passada em qualquer fundo de investimento em participações no mercado ou no próprio Fundo não representa garantia de rentabilidade futura pelo Administrador, pelo Gestor e/ou pelo Consultor Imobiliário ou qualquer outro tipo de garantia de rentabilidade futura. Adicionalmente, a aplicação dos recursos do Fundo em projetos que possuem riscos relacionados à capacidade de geração de receitas e pagamento de suas obrigações não permite, portanto, determinar qualquer parâmetro de rentabilidade seguro para as Quotas.

3.7. Outros Riscos

O Fundo poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ao controle do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, tais como inadimplemento de pagamentos, mudanças das regras aplicáveis aos investimentos nas Companhias Investidas, alteração da política monetária e alteração da política fiscal aplicável ao Fundo, os quais poderão causar prejuízos para o Fundo e para os Quotistas.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

4. INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

Os termos utilizados nesta seção do Prospecto terão o mesmo significado que lhes é atribuído no Regulamento e na seção "Definições" deste Prospecto. Esta seção traz um breve resumo das disposições constantes do Regulamento, sendo que a sua leitura não substitui a leitura do Regulamento.

4.1. Forma, Base Legal e Prazo de Duração

O Riviera GR Industrial Fundo de Investimento em Participações, constituído sob a forma de condomínio fechado, é regulado pela CVM e tem como base legal a Instrução CVM n.º 391/03, estando adicionalmente sujeito aos termos e condições previstos em seu Regulamento.

O Fundo terá prazo de duração de 6 (seis) anos contados da Data de Início, podendo ser prorrogado por um período adicional, mediante proposta do Gestor ao Comitê de Investimento e deliberação da Assembléia Geral.

4.2. Público Alvo e Valor Mínimo de Investimento

O Fundo é destinado exclusivamente à participação de investidores qualificados, assim classificados nos termos do artigo 109 da Instrução CVM n.º 409/04, desde que observadas as seguintes condições:

- (i) dentre investidores qualificados residentes no Brasil, pessoas físicas, pessoas jurídicas, clubes de investimento, fundos de investimento, entidades fechadas de previdência complementar, gestores de carteira e outros investidores institucionais; e
- (ii) dentre investidores qualificados não residentes no Brasil, quaisquer investidores poderão adquirir as Quotas, por meio dos mecanismos de investimento regulados pela Resolução CMN n.º 2689/00.

O valor mínimo de aplicação inicial por cada Quotista no Fundo será de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo que não existirá valor mínimo de manutenção de investimentos no Fundo após a aplicação inicial de cada Quotista.

4.3. Objetivo e Política de Investimento

O objetivo preponderante do Fundo é obter rendimentos de longo prazo a seus Quotistas mediante investimento em empreendimentos imobiliários (*greenfield*) geradores de renda, que tenham como estratégia principal a prospecção de terrenos, o desenvolvimento e a implementação de projetos, bem como a construção e locação de condomínios fechados de galpões modulares, exclusivamente no Estado de São Paulo, por meio da aquisição de Valores Mobiliários.

Na avaliação de investimento em Valores Mobiliários, o Gestor e o Consultor Imobiliário levarão em consideração principalmente projetos de companhias com alto potencial de crescimento, vantagens competitivas sustentáveis, administração profissional, comprometimento com as melhores práticas de governança corporativa e responsabilidade sócio-ambiental, incluindo, mas não se limitando, às companhias que se encontrem em "situações especiais", tais como reestruturações, sucessões, processos de abertura de capital e aquisição de controle pela respectiva administração, entre outras.

O Fundo somente poderá realizar investimentos em Companhias Alvo que, à época do investimento inicial por parte do Fundo, se comprometa a adotar cumulativamente os seguintes requisitos e/ou as seguintes práticas de governança corporativa, conforme o caso:

- (i) proibição de emissão de partes beneficiárias, sendo que, à época da realização de investimentos pelo Fundo, não poderão existir quaisquer partes beneficiárias de emissão da Companhia Alvo em circulação;
- (ii) mandato unificado de 1 (um) ano para os membros do conselho de administração, quando houver;
- (iii) disponibilização de informações sobre contratos com partes relacionadas, acordos de acionistas, programas de opção de aquisição de ações e outros valores mobiliários de emissão da Companhia Alvo, se houver;
- (iv) adesão à câmara de arbitragem para resolução de conflitos societários;
- (v) caso possua registro de companhia aberta na CVM e ações negociadas na BOVESPA, adoção dos principais padrões de governança corporativa pela Companhia Alvo, visando ingresso no Nível 2 ou Novo Mercado da BOVESPA, de acordo com os critérios previamente estabelecidos pelo Comitê de Investimento, e atendimento, se aplicáveis, das condições exigidas pela Resolução n.º 3.456 do CMN, de 1º de junho de 2007, conforme alterada;
- (vi) na hipótese de abertura de capital de companhia fechada mediante registro de companhia aberta na CVM, obrigação de 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 de que trata este item 4.3.;
- (vii) auditoria anual das demonstrações financeiras realizada por auditores independentes registrados na CVM;

- (viii) proibição do desenvolvimento das seguintes atividades: (a) jogos de azar em modalidade não regulada ou autorizada nos termos da legislação vigente; (b) industrialização e/ou comercialização de armas de qualquer porte e para qualquer finalidade, e/ou cigarros ou produtos similares; (c) quaisquer outras atividades que possam, de forma efetiva ou em potencial, atentar contra a moral e os bons costumes;
- (ix) realização de investimentos sem discriminação em razão de cor, religião, sexo ou origens étnicas, em termos consistentes com a legislação brasileira em vigor;
- (x) quando for o caso, adoção de planos que reduzam eventuais efeitos nocivos ao meio ambiente decorrentes de suas atividades;
- (xi) quando for o caso, adoção de planos de ação que promovam, progressivamente, a melhora do seu relacionamento com as comunidades situadas no entorno de suas unidades;
- (xii) adoção de boas práticas de gestão de recursos humanos, de maneira a desenvolver da melhor forma possível o seu capital humano; e
- (xiii) não utilização, em nenhuma hipótese, de trabalho escravo ou infantil.

Os investimentos do Fundo em Valores Mobiliários deverão possibilitar a participação do Fundo no processo decisório das Companhias Investidas, com efetiva influência do Fundo na definição de sua política estratégica e na sua gestão, notadamente através da indicação de membros nos respectivos conselhos de administração ou diretorias, sem prejuízo do disposto a seguir. A participação do Fundo no processo decisório de cada Companhia Investida poderá ocorrer por uma das seguintes formas: (i) detenção de ações que integrem o bloco de controle da Companhia Investida; (ii) celebração de acordo de acionistas ou acordos de investimento; ou, ainda, (iii) celebração de contratos de natureza diversa ou adoção de procedimento que assegure ao Fundo efetiva influência na definição da política estratégica e na gestão de cada Companhia Investida.

Ressalvada a hipótese de aprovação dos Quotistas reunidos em Assembléia Geral, o Fundo não poderá investir seus recursos em Valores Mobiliários de Companhias Alvo nas quais participem (i) o Administrador e/ou o Gestor; e/ou (ii) Partes Relacionadas ao Administrador e/ou ao Gestor; e/ou (iii) membros do Comitê de Investimento ou do Conselho Supervisor; e/ou (iv) Quotistas titulares de Quotas que representem percentual igual ou superior a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo; e/ou (v) seus sócios e respectivos cônjuges ou parentes até o segundo grau, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social votante ou total da Companhia Alvo; e/ou, ainda, (vi) quaisquer das pessoas mencionadas neste parágrafo que (a) estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão dos Valores Mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão; ou (b) ocupem cargo na diretoria, conselho de administração, ou conselho fiscal da Companhia Alvo antes do primeiro investimento realizado pelo Fundo.

A Carteira será composta por Valores Mobiliários e/ou Outros Ativos. Os investimentos do Fundo nos Valores Mobiliários serão realizados, como regra geral, durante o Período de Investimento, mediante estrita observância dos termos e condições estabelecidos no Regulamento, podendo ser realizados por meio de negociações privadas e/ou negociações realizadas em bolsa de valores ou mercado de balcão. Os investimentos do Fundo em Outros Ativos serão realizados por meio de negociações realizadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou sistema de registro autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil e/ou pela CVM.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Gestor, pelo Consultor Imobiliário e pelo Comitê de Investimento na implantação da política de investimento descrita no Regulamento e neste Prospecto, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos a variações de mercado, a riscos inerentes aos emitentes dos Valores Mobiliários integrantes da Carteira e a riscos de crédito, não podendo o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário e/ou o Comitê de Investimento, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer depreciação dos ativos da Carteira ou por eventuais prejuízos impostos aos Quotistas, exceto nos casos de comprovado dolo, culpa ou má-fé.

Sem prejuízo do objetivo principal do Fundo, conforme descrito neste item 4.3., na formação, manutenção e desinvestimento da Carteira serão observados os seguintes procedimentos:

- (i) sem prejuízo do disposto na alínea (iv) abaixo, os recursos em moeda corrente nacional que venham a ser aportados no Fundo, mediante a integralização de Quotas no âmbito de cada Chamada de Capital, (a) deverão ser utilizados para a aquisição de Valores Mobiliários dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data em que seja realizada a primeira integralização de Quotas no âmbito de cada Chamada de Capital; ou (b) poderão ser utilizados para pagamento de despesas e encargos do Fundo;
- (ii) até que os investimentos do Fundo nos Valores Mobiliários sejam realizados, quaisquer valores que venham a ser aportados no Fundo, em decorrência da integralização de Quotas, serão aplicados em Outros Ativos e/ou mantidos em caixa, em moeda corrente nacional, a critério do Gestor, no melhor interesse do Fundo e dos Quotistas;
- (iii) durante os períodos que compreendam o recebimento, pelo Fundo, de rendimentos e outras remunerações referentes aos investimentos do Fundo nos Valores Mobiliários e Outros Ativos e a data de distribuição de tais rendimentos e outras remunerações aos Quotistas (exceto dividendos), tais recursos deverão ser aplicados em Outros Ativos e/ou mantidos em caixa, em moeda corrente nacional, a critério do Gestor, no melhor interesse do Fundo e dos Quotistas. Nas hipóteses de distribuição de rendimentos ou remuneração aos Quotistas (exceto dividendos), os períodos de que trata esta alínea (iii) devem ser de, no máximo, 5 (cinco) dias contados da data de recebimento, pelo Fundo, dos referidos rendimentos e remunerações; e

- (iv) o Gestor poderá manter parcela correspondente a até 5% (cinco por cento) do patrimônio do Fundo aplicado exclusivamente em Outros Ativos, desde que tais recursos estejam diretamente vinculados a pagamentos de despesas e outros encargos programados do Fundo, nos termos da regulamentação e do Regulamento.

Caso os investimentos do Fundo em Valores Mobiliários não sejam realizados dentro do prazo previsto na alínea (i) acima, o Gestor deverá convocar imediatamente a Assembléia Geral para deliberar sobre (i) a prorrogação do prazo referido na alínea (i) acima; ou (ii) a restituição, aos Quotistas, dos valores já aportados no Fundo mediante a integralização de Quotas e que sejam referentes aos investimentos em Valores Mobiliários originalmente programados e não concretizados por qualquer razão.

Os juros sobre capital próprio, bonificações, rendimentos e quaisquer outros direitos oriundos dos Valores Mobiliários e/ou em Outros Ativos que componham a Carteira (exceto dividendos) serão incorporados ao patrimônio do Fundo e serão considerados para fins de pagamento de (i) obrigações, cobranças e despesas operacionais do Fundo (incluindo a Taxa de Administração e/ou a Taxa de Performance e/ou, ainda, os encargos do Fundo); (ii) tributos devidos com relação às operações do Fundo, se for o caso; e/ou (iii) a amortização proporcional e/ou o resgate das Quotas de cada Quotista, observados os procedimentos descritos no Regulamento e neste Prospecto.

Os dividendos que sejam declarados pelas Companhias Investidas como devidos ao Fundo, por conta de investimentos do Fundo nos Valores Mobiliários, poderão ser pagos diretamente aos Quotistas do Fundo.

O Fundo não realizará operações em mercado de derivativos, seja para fins de proteção patrimonial ou alavancagem.

Nas hipóteses em que o Fundo deixe de realizar a totalidade de um investimento disponível em uma determinada Companhia Alvo ou Companhia Investida, o Gestor deverá oferecer (i) aos Quotistas; (ii) a Partes Relacionadas do Gestor ou do Consultor Imobiliário; e/ou ainda (iii) a quaisquer terceiros interessados, a oportunidade de realizar investimentos juntamente com o Fundo na referida Companhia Alvo ou Companhias Investidas. Nessas hipóteses, os Quotistas terão o direito de preferência para a realização do Co-Investimento.

Como condição para o exercício da oportunidade de Co-Investimento prevista no parágrafo acima, os Quotistas interessados deverão, por meio de acordo de acionistas e/ou eventuais outros acordos ou contratos, (i) assumir os mesmos direitos e obrigações do Fundo com relação à Companhia Alvo ou Companhia Investida objeto do Co-Investimento; (ii) exercer seu direito de voto na Companhia Alvo ou Companhia Investida objeto do Co-Investimento em consonância com o Fundo; e (iii) disponibilizar ao Fundo toda e qualquer informação e documentos a que tiver acesso em relação à Companhia Alvo ou Companhia Investida objeto do Co-Investimento.

Os procedimentos e prazos para aceitação e demais condições das ofertas de Co-Investimento a serem efetuadas serão estabelecidas detalhadamente pelo Gestor, a seu exclusivo critério, quando da apresentação de cada investimento nas Companhias Alvo e/ou nas Companhias Investidas ao Comitê de Investimento.

Eventuais Co-Investimentos realizados por qualquer Quotista não serão considerados como integralização de Quotas subscritas pelo referido Quotista e não afetarão, de nenhuma maneira, a obrigação de integralizar Quotas subscritas pelo referido Quotista nos termos do respectivo Compromisso de Investimento.

4.4. Período de Investimentos para a Formação da Carteira

O Fundo terá um Período de Investimento que se iniciará na Data de Início e se estenderá por (i) até 3 (três) anos; ou (ii) até a data em que o Patrimônio Comprometido do Fundo estiver totalmente integralizado e investido, o que ocorrer primeiro. O Período de Investimento poderá ser estendido por recomendação do Gestor e do Consultor Imobiliário, mediante aprovação pela Assembléia Geral.

Investimentos em Valores Mobiliários poderão ser realizados excepcionalmente fora do Período de Investimento, a critério exclusivo do Gestor e do Consultor Imobiliário, desde que mediante aprovação da Assembléia Geral e que tais investimentos (i) já tenham sido aprovados pelo Comitê de Investimento antes do término do Período de Investimento, (ii) já tenham sido contratados pelo Fundo, mas os respectivos desembolsos ainda não tenham sido integralmente efetuados, ou (iii) sejam aprovados pelo Comitê de Investimento e pela Assembléia Geral e consistam em novos investimentos nas Companhias Investidas, observados os critérios e procedimentos previstos no Regulamento.

A liquidação dos ativos integrantes da Carteira será realizada durante o Período de Desinvestimento, sendo que, caso o Gestor e o Consultor Imobiliário entendam ser no melhor interesse do Fundo e dos Quotistas, e mediante aprovação do Comitê de Investimento e da Assembléia Geral, o Fundo poderá proceder à venda de parte ou da totalidade dos Valores Mobiliários antes do término do Período de Investimento.

4.5. Período de Liquidação dos Investimentos

Encerrado o Período de Investimento, será interrompido todo e qualquer investimento nas Companhias Investidas e o Gestor e o Consultor Imobiliário darão início a um processo de desinvestimento total do Fundo, mediante estudos, análises e estratégias de desinvestimento submetidos à aprovação do Comitê de Investimento que, conforme a conveniência e oportunidade, e sempre no melhor interesse do Fundo, propiciem aos Quotistas o melhor retorno possível, devendo tal processo ser concluído até a data de liquidação do Fundo e de acordo com os termos e condições do Regulamento.

4.6. Procedimentos de Liquidação dos Investimentos em Valores Mobiliários e do Fundo

A liquidação dos investimentos do Fundo será realizada de acordo com um dos procedimentos descritos a seguir, sempre levando em consideração a opção que possa gerar, na avaliação do Gestor, do Consultor Imobiliário e do Comitê de Investimento, maior resultado para os Quotistas:

- (i) venda dos Valores Mobiliários e dos Outros Ativos em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou, ainda, por meio de transações privadas; ou
- (ii) na impossibilidade dos eventos descritos acima, entrega aos Quotistas dos Valores Mobiliários e/ou dos Outros Ativos.

Em qualquer caso, a liquidação de investimentos do Fundo será realizada com observância às normas operacionais estabelecidas pela CVM que são aplicáveis ao Fundo.

Após o pagamento do resgate total das Quotas, o Administrador promoverá o encerramento do Fundo, informando tal fato à CVM, no prazo estabelecido na regulamentação e lhe encaminhando a documentação exigida, assim como praticará todos os atos necessários ao encerramento das atividades do Fundo perante quaisquer autoridades.

O Fundo poderá ser liquidado antes de seu prazo de duração na ocorrência das seguintes situações:

- (i) alienação de todos os Valores Mobiliários antes do prazo de encerramento do Fundo;
- (ii) deliberação da Assembléia Geral que determine a liquidação; e/ou
- (iii) nos demais casos previstos no Regulamento e na legislação aplicável.

4.7. Características, Direitos e Amortização das Quotas

4.7.1. Características das Quotas e Direitos Patrimoniais

As Quotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo e pertencem a uma única classe, sendo todas nominativas, escriturais e mantidas em conta de depósito em nome de seus titulares pelo Administrador. Todas as Quotas farão jus a pagamentos de amortização em iguais condições, observado o disposto no Regulamento.

A propriedade das Quotas será evidenciada pelo correspondente registro do nome do Quotista no livro de registro de Quotistas ou na conta de depósito de Quotas aberta em nome do Quotista, conforme o caso.

4.7.2. Valor das Quotas

As Quotas terão seu valor calculado diariamente, e tal valor será o correspondente à divisão do patrimônio do Fundo pelo número de Quotas emitidas e em circulação, na data de apuração do valor das Quotas.

4.7.3. Direito de Voto das Quotas

Todas as Quotas terão direito de voto nas Assembléias Gerais, correspondendo cada Quota a um voto nas Assembléias Gerais.

4.7.4. Patrimônio Inicial e Patrimônio Autorizado

Sem prejuízo do disposto no item 2.1.5. deste Prospecto, o Patrimônio Inicial do Fundo, após a Primeira Emissão, será formado por, no mínimo, 400 (quatrocentas) Quotas e, no máximo, 2.500 (duas mil e quinhentas) Quotas com Preço de Emissão de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), totalizando o montante de, no mínimo, R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) e de, no máximo, R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais). O Patrimônio Autorizado é de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais).

4.7.5. Emissão e Subscrição de Quotas

As Quotas serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro devidamente registrada na CVM, nos termos e limites da regulamentação aplicável vigente, com esforços de colocação privada nos Estados Unidos da América, exclusivamente junto a investidores habilitados em operações de colocação privada isentas de registro, nos termos da regulamentação dos Estados Unidos da América e em conformidade com o Regulation D emitido pela SEC e demais normas aplicáveis.

As Quotas representativas do Patrimônio Inicial deverão ser totalmente subscritas até a Data de Encerramento para Subscrição da Primeira Emissão, nos termos da regulamentação aplicável.

No ato de subscrição das Quotas representativas do Patrimônio Inicial e/ou no ato de subscrição de eventuais Novas Quotas, o subscritor (i) assinará a "Declaração de Condição de Investidor Qualificado" constante do Anexo I da Instrução CVM n.º 409/04; (ii) assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pelo Coordenador Líder; (iii) comprometer-se-á, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as suas Quotas subscritas, nos termos do Compromisso de Investimento, o qual, uma vez assinado, passará a fazer parte integrante do Regulamento; e (iv) receberá exemplar atualizado do Regulamento e deste Prospecto, quando deverá declarar, por meio da assinatura de termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, que está ciente das disposições contidas no Compromisso de Investimento, no Regulamento e neste Prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.

4.7.6. Integralização das Quotas

As Quotas representativas do Patrimônio Inicial serão integralizadas em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização, conforme solicitação que venha a ser realizada pelo Gestor aos Quotistas, de acordo com os procedimentos descritos abaixo.

Na medida em que o Gestor (i) identifique necessidades de investimento em Valores Mobiliários; ou (ii) identifique necessidades de recebimento pelo Fundo de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos, o Gestor realizará Chamadas de Capital. Ao receberem a Chamada de Capital, os Quotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Quotas, conforme solicitado pelo Gestor, no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da data de recebimento da Chamada de Capital, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento.

O pagamento do Preço de Integralização das Quotas deverá ser realizado em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil.

O procedimento disposto nos parágrafos anteriores será repetido para cada Chamada de Capital do Fundo até que 100% (cem por cento) das Quotas subscritas pelos Quotistas tenham sido integralizadas pelos Quotistas.

Os Quotistas, ao subscreverem Quotas e assinarem os Compromissos de Investimento, comprometer-se-ão a cumprir com o disposto nos parágrafos acima e com os respectivos Compromissos de Investimento, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos que venham a causar ao Fundo na hipótese de não cumprimento de suas obrigações nos termos dos parágrafos acima e dos respectivos Compromissos de Investimento, estando também sujeitos ao disposto no item 4.7.7. abaixo.

4.7.7. Inadimplência dos Quotistas

O Quotista Inadimplente será responsável por quaisquer perdas e danos que venha a causar ao Fundo e terá seus direitos políticos e econômicos suspensos, como, por exemplo, voto em Assembléias Gerais e voto de membros eleitos por tal Quotista em conselhos ou comitês do Fundo, pagamento de amortização em igualdade de condições com os demais Quotistas, assim como direito de preferência para a aquisição de Quotas em emissões primárias e/ou em negociações realizadas no mercado secundário, até que as suas obrigações tenham sido cumpridas, ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro. Caso o Quotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, tal Quotista Inadimplente passará a ser novamente elegível ao recebimento de ganhos e rendimentos do Fundo, a título de amortização de suas Quotas, aos seus direitos políticos e a seu direito de preferência para a aquisição de Quotas.

Caso o Fundo realize amortização ou resgate de Quotas aos Quotistas em período em que um Quotista esteja sendo considerado como Quotista Inadimplente, os valores referentes à amortização ou ao resgate devidos ao Quotista Inadimplente serão utilizados para o pagamento dos débitos do Quotista Inadimplente perante o Fundo. Eventuais saldos existentes, após a dedução de que trata este item, serão entregues ao Quotista Inadimplente, a título de amortização ou resgate de suas Quotas.

4.7.8. Emissão de Novas Quotas

Emissões de Novas Quotas até o limite do Patrimônio Autorizado poderão ser realizadas a exclusivo critério do Administrador, dispensada a aprovação do Comitê de Investimento e da Assembléia Geral. Emissões de Novas Quotas acima do Patrimônio Autorizado somente poderão ser realizadas mediante prévia aprovação do Comitê de Investimento e da Assembléia Geral.

Na hipótese de emissão de Novas Quotas, o Preço de Emissão das Novas Quotas será o valor do patrimônio líquido atualizado do Fundo, conforme determinado por Agente de Avaliação, dividido pelo número de Quotas emitidas e em circulação na data de deliberação de cada emissão de Novas Quotas, ambos na data de cada emissão de Novas Quotas.

Eventuais Novas Quotas serão integralizadas pelo Preço de Integralização das Novas Quotas, observado o disposto no item 4.7.6. deste Prospecto. Os Quotistas terão direito de preferência para subscrever e integralizar Novas Quotas na proporção da participação de cada um na composição do patrimônio do Fundo

4.7.9. Procedimentos referentes à Amortização e ao Resgate de Quotas

As Quotas serão amortizadas de acordo com cronogramas de amortização elaborados pelo Gestor e aprovados pelo Comitê de Investimento. Inicialmente, o Gestor não pretende realizar amortizações de Quotas antes do término do Período de Investimentos, mas amortizações antecipadas de Quotas poderão ocorrer se o Gestor e o Comitê de Investimento entenderem tal decisão ser no melhor interesse dos Quotistas, observado o disposto no Regulamento.

Para fins de amortização, será considerado o valor da Quota no dia útil imediatamente anterior ao do pagamento da respectiva parcela de amortização. O valor da Quota para fins de pagamento de amortização será aquele correspondente ao valor do patrimônio do Fundo dividido pelo número de Quotas emitidas em circulação no dia útil imediatamente anterior ao do pagamento da amortização.

Os pagamentos de amortização das Quotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil.

Quando a data estipulada para qualquer pagamento de amortização aos Quotistas cair em dia que seja feriado nacional, tal pagamento será efetuado no primeiro dia útil seguinte.

Ao final do prazo de duração do Fundo, e/ou quando da liquidação antecipada do Fundo, todas as Quotas deverão ter seu valor amortizado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento da amortização total das Quotas em circulação à época da liquidação do Fundo, deverá ser adotado o seguinte procedimento:

- (i) o Administrador convocará uma Assembléia Geral, a qual deverá (a) decidir se pretende prorrogar o período de duração do Fundo, para que o Gestor tenha período adicional para liquidar os Valores Mobiliários e os Outros Ativos integrantes da Carteira e, em um segundo momento, liquidar o Fundo mediante a amortização de Quotas em moeda corrente nacional; ou (b) deliberar sobre procedimentos para entrega dos Valores Mobiliários e Outros Ativos integrantes da Carteira em pagamento pela amortização das Quotas ainda em circulação;
- (ii) na hipótese da Assembléia Geral referida acima deliberar não prorrogar o prazo de duração do Fundo e não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega dos Valores Mobiliários e Outros Ativos integrantes da Carteira em pagamento pela amortização das Quotas ainda em circulação, tais Valores Mobiliários e Outros Ativos serão entregues aos Quotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Quotista será calculada de acordo com a proporção de Quotas detida por cada Quotista sobre o valor total das Quotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador e o Gestor estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando o Administrador autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes;
- (iii) na hipótese descrita na alínea (ii) acima, o Administrador deverá notificar os Quotistas para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio de Valores Mobiliários e Outros Ativos, na forma do artigo 1.323 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, informando a proporção de Valores Mobiliários e Outros Ativos a que cada Quotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador e/ou do Gestor perante os Quotistas após a constituição do condomínio de que trata a alínea (ii) acima; e
- (iv) caso os Quotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido acima, essa função será exercida pelo Quotista que detenha a maior quantidade de Quotas em circulação e integralizadas.

Salvo no caso do resgate compulsório previsto no Regulamento, as Quotas somente serão resgatadas na data de liquidação do Fundo.

4.7.10. Negociação das Quotas e Direito de Preferência para Compra e Venda

As Quotas serão registradas para negociação no SFF, mantido e operacionalizado pela CETIP. Sem prejuízo do disposto acima, o Administrador poderá registrar as Quotas para negociação nos sistemas de negociação SOMA FIX e/ou BOVESPA FIX, mantidos e operacionalizados pela BOVESPA, sem necessidade de autorização pela Assembléia Geral.

Caberá ao intermediário, no caso de operações de aquisição de Quotas nesses mercados, assegurar a condição de investidor qualificado do adquirente de Quotas. Em se tratando de negociação privada, o Administrador será responsável por exigir a comprovação da qualificação do investidor que estiver adquirindo Quotas, incluindo, mas não se limitado, a "Declaração de Condição de Investidor Qualificado" constante do Anexo I da Instrução CVM n.º 409/04, de forma a cumprir com o disposto na Cláusula Terceira do Regulamento. Todo Quotista que ingressar no Fundo por meio de operação de compra e venda de Quotas deverá cumprir com todos os requisitos descritos no Regulamento, sob pena de (i) nulidade da operação de compra e venda de Quotas em questão ou (ii) resgate compulsório de suas Quotas, a critério exclusivo do Administrador.

Os Quotistas, ao ingressarem no Fundo, outorgar-se-ão reciprocamente o direito de preferência para a compra ou venda de Quotas de sua propriedade, em igualdade de condições e proporcionalmente à participação de cada um dos Quotistas na composição do patrimônio líquido do Fundo, no caso de qualquer Quotista pretender, de qualquer forma e sob qualquer hipótese, alienar tais Quotas a terceiros ou a outros Quotistas, quando os procedimentos descritos nos Compromissos de Investimento deverão ser observados.

Caso um Quotista venha a alienar suas Quotas a terceiros e/ou a outros Quotistas sem observância do disposto no Regulamento e sem comprovação, pelo Administrador, no caso de negociações privadas, ou, pelo intermediário, no caso de negociações de Quotas em mercado de bolsa ou de balcão organizado, de que o novo Quotista qualifica-se para ser investidor do Fundo, tal operação será nula e não surtirá quaisquer efeitos.

O Administrador poderá providenciar o resgate compulsório de Quotas que tenham sido adquiridas por investidor ou Quotista em desacordo com os procedimentos descritos no Regulamento e nos Compromissos de Investimento.

4.8. Política de Distribuição de Resultados

A distribuição de ganhos e rendimentos do Fundo aos Quotistas será feita exclusivamente mediante a amortização parcial ou total de suas Quotas, observado o disposto abaixo e no Regulamento.

O Administrador, conforme solicitação do Gestor, promoverá amortizações parciais ou total das Quotas, a qualquer momento durante o prazo de duração do Fundo, na medida em que o valor de ganhos e rendimentos do Fundo, em função de seus investimentos e/ou desinvestimentos nos Valores Mobiliários, sejam suficientes para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões do Fundo e na hipótese prevista no item 4.5. deste Prospecto.

Quaisquer distribuições a título de amortização de Quotas deverão abranger todas as Quotas, em benefício de todos os Quotistas, ressalvada a hipótese prevista no item 4.7.7. deste Prospecto.

Os dividendos que venham ser distribuídos pelas Companhias Investidas serão distribuídos aos Quotistas na proporção de suas participações, mediante crédito do valor correspondente na conta corrente previamente indicada pelo Quotista. Nessas hipóteses, os valores distribuídos serão computados como Patrimônio Comprometido atualizado pelo Custo de Oportunidade já recuperado pelos Quotistas e serão considerados para fins de cálculo e pagamento da Taxa de Performance ao Gestor, nos termos do Regulamento.

4.9. Demonstrações Financeiras e Avaliação do Patrimônio Líquido

O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo as aplicações, as contas e as demonstrações contábeis do Fundo ser segregadas daquelas do Administrador, bem como das instituições contratadas para a prestação dos serviços de custódia e depósito dos ativos integrantes da Carteira.

O Fundo está sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações contábeis determinadas pela CVM.

O exercício social do Fundo será equivalente ao ano civil, com encerramento em 31 de dezembro de cada ano.

As demonstrações contábeis do Fundo, elaboradas ao final de cada exercício social, deverão ser auditadas por auditor independente registrado na CVM.

O valor do patrimônio líquido do Fundo será calculado mensalmente pelo Administrador e será equivalente à diferença entre o valor da totalidade dos Valores Mobiliários e dos Outros Ativos integrantes da Carteira apurado de acordo com o disposto neste item 4.9. e a totalidade das exigibilidades não levadas em consideração na apuração do valor de referidos Valores Mobiliários e Outros Ativos.

No cálculo do valor da Carteira, o valor de cada Valor Mobiliário significa:

- (i) se negociado em 1 (uma) ou mais bolsas de valores, o valor a ser considerado será o preço de fechamento médio de tal Valor Mobiliário na respectiva(s) bolsa(s) durante o período de 10 (dez) dias de negociação que deverá ser encerrado no quinto dia de negociação após a data estabelecida como base para a avaliação;
- (ii) se ativamente negociado em mercado de balcão, o valor a ser considerado será a média do preço de fechamento de tal Valor Mobiliário durante o período de 10 (dez) dias de negociação que deverá ser encerrado no quinto dia de negociação após a data estabelecida como base para a avaliação; ou
- (iii) caso não haja nenhum mercado público ativo, o Administrador fará com que tal Valor Mobiliário seja avaliado de tempos em tempos, conforme procedimento descrito abaixo, às expensas do Fundo, por Agente de Avaliação sugerido pelo Gestor e aprovado pelo Comitê de Investimento.

A primeira avaliação mencionada na alínea (iii) acima deverá ocorrer em até 12 (doze) meses contados da aquisição de cada Valor Mobiliário pelo Fundo e, a partir de então, o Administrador deverá providenciar uma avaliação *desk-top* (avaliação limitada, baseada em informações fornecidas ao Agente de Avaliação, sem o benefício de auditoria física conduzida pelo Agente de Avaliação) de referido Valor Mobiliário, em 31 de dezembro de cada ano. A cada 3 (três) anos após a primeira avaliação de cada Valor Mobiliário referida na alínea (iii) acima, uma avaliação completa deverá ser conduzida por um Agente de Avaliação diverso daquele que conduziu a avaliação completa precedente.

Para fins de quaisquer relatórios exigidos nos termos do Regulamento ou disponibilizados aos Quotistas de tempos em tempos, o valor de qualquer Valor Mobiliário que não tenha sido objeto de avaliação será considerado equivalente ao somatório (i) do total de desembolsos incorridos em função da aquisição de referido Valor Mobiliário, inclusive, sem limitação, o respectivo preço integral de aquisição, todos os custos incorridos em função da realização de auditoria (*due diligence*) de tal Valor Mobiliário e custos de investimento (tais como honorários de advogados, avaliadores, comissões, consultores e demais conselheiros); e (ii) de todos os gastos em moeda corrente nacional incorridos com o Valor Mobiliário em questão.

O valor dos Outros Ativos será determinado pelo Administrador, a seu exclusivo critério, de boa-fé, com base nos respectivos valores de mercado e nas disposições das leis aplicáveis.

Caso o Administrador venha a determinar, de boa-fé, que, em razão de circunstâncias especiais, a metodologia de avaliação constante neste item 4.9. não seja capaz de aferir adequadamente o valor dos Valores Mobiliários ou dos Outros Ativos integrantes da Carteira, o Administrador fará ajustes ou utilizará metodologia de avaliação alternativa, conforme julgar apropriado, mediante aprovação da Assembléia Geral.

O Administrador, a seu exclusivo critério ou conforme orientação do Gestor, poderá constituir reservas de caixa ou contas de depósito em garantia para fins de proteção do Fundo em função de dívidas e/ou despesas que possam ser incorridas em função dos Valores Mobiliários e Outros Ativos de liquidação duvidosa e/ou qualquer indenização em potencial que o Fundo possa vir a ser obrigado a pagar.

4.10. Assembléia Geral

As matérias de competência da Assembléia Geral, bem como o quorum de instalação e de aprovação das Assembléias Gerais para cada uma dessas matérias, encontram-se definidos na Cláusula Sexta do Regulamento.

4.11. Administração e Estrutura de Governança Corporativa

O Fundo será administrado pelo Administrador, que contratou o Gestor para ser responsável pela gestão da Carteira.

O Fundo contratou o Consultor Imobiliário, a GR Properties, para ser responsável pela prospecção dos terrenos, projetos e/ou empreendimentos imobiliários a serem objeto de investimento pelo Fundo, bem como pela gestão, execução e supervisão dos referidos projetos e empreendimentos imobiliários. Adicionalmente, o Fundo terá 1 (um) Comitê de Investimento, que terá por função principal auxiliar e orientar o Gestor na gestão da Carteira, conforme descrito no Regulamento, e 1 (um) Conselho Supervisor, que terá por função principal fiscalizar os atos do Administrador, do Gestor, do Comitê de Investimento e do Consultor Imobiliário, bem como opinar sobre eventuais Hipóteses de Conflito de Interesses. As funções e responsabilidades do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, do Comitê de Investimento e do Conselho Supervisor e as suas respectivas regras de operação e atuação, conforme o caso, seguem descritas abaixo.

4.11.1. Administrador e Gestor

O Fundo é administrado pelo Administrador, o Banco Santander (Brasil) S.A., instituição financeira autorizada CVM a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, n.º 474, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 90.400.888/0001-42.

O diretor do Administrador responsável perante a CVM pela administração do Fundo, na forma da regulamentação em vigor, é o Sr. Edvaldo Ailder Catalani Morata, brasileiro, administrador de empresas, divorciado, portador da Cédula de Identidade RG n.º 10.315.403, inscrito no CPF/MF sob n.º 088.753.038-94, domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, n.º 474.

Na data deste Prospecto, o Administrador possuía R\$ 49,9 bilhões de recursos sob sua administração e ocupava a 6ª (sexta) posição no *ranking* de maiores gestores de recursos do País (dados Anbid: junho/2007). O Grupo Santander, do qual o Administrador é integrante, era, na data deste Prospecto, o 4º (quarto) maior grupo financeiro privado e o maior estrangeiro em atividade no Brasil, com ativos totais de R\$ 105 bilhões e aproximadamente 7,6 milhões de clientes. No mundo, o Grupo Santander possuía, na data deste Prospecto, US\$ 250 bilhões em recursos sob gestão discricionária, destacando-se como gestor na Espanha e em toda América Latina. Na data deste Prospecto, o Administrador possuía aproximadamente 6,9 milhões de clientes, 10.439 pontos de venda e operações em 40 países, incluindo os principais centros financeiros do mundo.

O Administrador contratou a Riviera Gestora de Recursos Ltda. (atual denominação da Hárpia Investimentos Ltda.), sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.311, 10º andar, sala F, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 07.611.259/0001-18, para ser responsável pela gestão da Carteira.

O diretor do Gestor responsável perante a CVM pela gestão da Carteira, na forma da regulamentação em vigor, é o Sr. Pablo Luciano Stipanivic Spyer Rezende, brasileiro, economista, solteiro, portador da Cédula de Identidade RG n.º 22.998.918-4, inscrito no CPF/MF sob n.º 262.652.078-06, domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.311, 10º andar, sala F.

A Riviera Gestora de Recursos Ltda., empresa especializada na gestão de recursos financeiros, foi fundada em 2008 por um grupo de profissionais com relevante experiência no mercado financeiro, com o objetivo de oferecer a seus clientes investimentos diferenciados, com expectativa de retorno no longo prazo. A gestão de recursos realizada pelo Gestor é fundamentada em 4 (quatro) princípios: (i) transparência e independência (ausência de conflitos de interesse); (ii) foco (investimentos focados na exploração de nichos de mercado); (iii) rígido controle de riscos (visando a preservação de capital); e (iv) estrutura de remuneração baseada em taxa de performance.

O Gestor não poderá assumir a gestão de qualquer outro fundo de investimento com as mesmas premissas econômicas e características do Fundo até que, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do valor do Patrimônio Comprometido esteja investido e/ou comprometido com investimentos ou despesas de competência do Fundo. Não estará sujeita à condição ora descrita a gestão, pelo Gestor, de outros fundos de investimento em participações que apliquem seus recursos na aquisição, direta ou indiretamente, de valores mobiliários de emissão de sociedades de propósito específico que atuem no mercado imobiliário brasileiro e cujos projetos e/ou empreendimentos imobiliários estejam localizados fora do Estado de São Paulo, ainda que tais sociedades de propósito específico tenham como estratégia principal a prospecção de terrenos, o desenvolvimento e a implementação de projetos, bem como a construção e a locação de condomínios fechados de galpões modulares.

4.11.2. Substituição do Administrador e do Gestor

O Administrador poderá renunciar às suas funções, mediante notificação por escrito endereçada a cada Quotista e à CVM, com antecedência de, no mínimo, 90 (noventa) dias. Nessa hipótese, o Administrador deverá convocar Assembléia Geral para deliberar sobre a sua substituição, a ser realizada no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de encaminhamento da notificação de que trata este item. Sem prejuízo do disposto acima, na hipótese de renúncia, o Administrador continuará obrigado a prestar os serviços de administração do Fundo até que outra instituição venha a substituí-lo, o que deverá ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias mencionado acima, devendo receber a Remuneração do Administrador correspondente ao período em que permanecer no cargo.

Caso a Assembléia Geral de que trata o parágrafo acima não seja instalada por falta de quorum, não indique um novo administrador para o Fundo ou, ainda, caso o novo administrador indicado não assuma a prestação dos serviços de administração do Fundo no prazo de 90 (noventa) dias referido acima, o Administrador convocará Assembléia Geral para deliberar sobre a liquidação do Fundo e comunicará o evento à CVM. Caso a referida Assembléia Geral não seja instalada ou não delibere sobre a liquidação do Fundo por falta de quorum, o Administrador procederá à liquidação automática do Fundo.

O Gestor poderá renunciar às suas funções, mediante notificação por escrito endereçada ao Administrador, a cada Quotista e à CVM, com antecedência de, no mínimo, 90 (noventa) dias. Nessa hipótese, o Gestor deverá indicar 3 (três) instituições qualificadas para prestar serviços de gestão da Carteira, as quais serão submetidas à aprovação da Assembléia Geral a ser convocada pelo Administrador especificamente para deliberar sobre a substituição do Gestor, a realizar-se em até 90 (noventa) dias contados da data da comunicação referida acima. Sem prejuízo do disposto no parágrafo abaixo, na hipótese de renúncia, o Gestor continuará obrigado a prestar os serviços de gestão da Carteira até que outra instituição venha a substituí-lo, devendo receber a Remuneração do Gestor correspondente ao período em que permanecer no cargo. Na hipótese de renúncia, o Gestor não fará jus a qualquer parcela da Taxa de Performance.

Caso a Assembléia Geral de que trata o parágrafo acima não seja instalada por falta de quorum ou não prove qualquer das instituições indicadas pelo Gestor nos termos referidos acima, o Administrador convocará Assembléia Geral para deliberar sobre a liquidação do Fundo e comunicará o evento à CVM. Ainda, caso a referida Assembléia Geral não seja instalada ou não delibere sobre a liquidação do Fundo por falta de quorum, o Administrador procederá à liquidação automática do Fundo.

Além das hipóteses de renúncia descritas acima, o Administrador e/ou o Gestor poderão ser destituídos de suas funções (i) por vontade exclusiva dos Quotistas, mediante aprovação em Assembléia Geral; ou (ii) na hipótese de descredenciamento por decisão da CVM, nos termos da regulamentação em vigor. Nessas hipóteses, o Administrador e/ou o Gestor farão jus, respectivamente, à Remuneração do Administrador e à Remuneração do Gestor correspondente ao período em que permanecerem nos respectivos cargos. Sem prejuízo da Remuneração do Gestor, na hipótese de destituição do Gestor pela Assembléia Geral sem apresentação de Justa Causa, o Gestor fará jus ao maior entre os seguintes valores: (i) 60% (sessenta por cento) da parcela da Taxa de Performance que lhe seria devida até a liquidação de todos os Valores Mobiliários e Outros Ativos integrantes da Carteira; ou (ii) parcela da Taxa de Performance que lhe seria devida, calculada *pro rata tempore* desde a Data de Início (ou a última data de pagamento da Taxa de Performance, conforme o caso) até a data da sua efetiva destituição. Em caso de destituição do Gestor pela Assembléia Geral com apresentação de Justa Causa, o Gestor não fará jus a qualquer remuneração além da Remuneração do Gestor devida nos termos deste parágrafo.

4.11.3. Consultor Imobiliário

O Fundo terá um Consultor Imobiliário, a GR Properties, que será responsável pelas seguintes atividades:

- (i) prospectar terrenos, projetos, empreendimentos imobiliários e/ou outras possibilidades de investimento para o Fundo;
- (ii) desenvolver projetos e propostas de investimento e desinvestimento para o Fundo e submetê-los, em conjunto com o Gestor, à apreciação do Comitê de Investimento;
- (iii) elaborar o Orçamento Anual do Fundo, em conjunto com o Gestor, e submetê-lo à aprovação do Comitê de Investimento;
- (iv) submeter à aprovação da Assembléia Geral, juntamente com o Gestor, proposta fundamentada para prorrogação do Período de Investimento ou para realização de investimentos fora do Período de Investimento;
- (v) submeter à aprovação do Comitê de Investimento e da Assembléia Geral, juntamente com o Gestor, proposta fundamentada para a venda de parte ou da totalidade dos Valores Mobiliários integrantes da Carteira antes do término do Período de Investimento;
- (vi) elaborar, em conjunto com o Gestor, e fornecer ao Administrador, estudos e análises de investimento realizado pelo Fundo que fundamentem as decisões tomadas em Assembléia Geral, em reuniões do Comitê de Investimento pelo Gestor e/ou pelo Consultor Imobiliário, conforme o caso, incluindo os registros apropriados com as justificativas das recomendações e respectivas decisões;

- (vii) elaborar em conjunto com o Gestor e fornecer ao Comitê de Investimento e ao Administrador, semestralmente, Relatório de Acompanhamento dos Projetos objeto de investimento pelo Fundo;
- (viii) elaborar, em conjunto com o Gestor, proposta de amortização, remuneração e resgate das Quotas e submetê-la à apreciação do Comitê de Investimento;
- (ix) acompanhar o desempenho das Companhias Investidas e do Fundo; e
- (x) nomear membro do Comitê de Investimento e respectivo suplente, observados os critérios descritos no item 4.11.4. abaixo.

O Consultor Imobiliário não poderá prestar os serviços de que trata o Contrato de Consultoria Imobiliária a qualquer outro fundo de investimento com as mesmas premissas econômicas e características do Fundo até que, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do valor do Patrimônio Comprometido esteja investido e/ou comprometido com investimentos ou despesas de competência do Fundo. Não estará sujeita à condição prevista neste parágrafo a prestação, pelo Consultor Imobiliário, dos serviços ora referidos a outros fundos de investimento em participações que apliquem seus recursos na aquisição, direta ou indiretamente, de valores mobiliários de emissão de sociedades de propósito específico que atuem no mercado imobiliário brasileiro e cujos projetos e/ou empreendimentos imobiliários estejam localizados fora do Estado de São Paulo, ainda que tais sociedades de propósito específico tenham como estratégia principal a prospecção de terrenos, o desenvolvimento e a implementação de projetos, bem como a construção e a locação de condomínios fechados de galpões modulares.

O diretor responsável pelas atividades do Consultor Imobiliário é o Sr. Guilherme Rossi Cuppoloni, brasileiro, solteiro, administrador, portador da Cédula de Identidade RG n.º 18.770.388-7, inscrito no CPF/MF sob n.º 270.321.518-50, domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha n.º 5.200, Ed. Quebec, cj. 208. O Sr. Guilherme Rossi deverá permanecer à disposição do Fundo durante todo o prazo de duração do Fundo, observada a alocação de tempo indicada abaixo. Na hipótese de desligamento e/ou impedimento do Sr. Guilherme Rossi na qualidade de diretor responsável pelas atividades do Consultor Imobiliário, o Gestor deverá comunicar tal fato aos Quotistas no prazo de 15 (quinze) dias contados da data do evento, sendo que referida comunicação deverá ser acompanhada de convocação de Assembléia Geral para deliberar sobre sua substituição, observado o quorum necessário para substituição do Consultor Imobiliário. A referida Assembléia Geral deverá ocorrer em até 90 (noventa) dias contados da data de sua convocação. A não aprovação do profissional indicado pelo Gestor para substituir o Sr. Guilherme Rossi pela Assembléia Geral referida neste parágrafo configurará Justa Causa para destituição do Consultor Imobiliário, que deverá ser deliberada em Assembléia Geral a realizar-se em até 30 (trinta) dias.

O Sr. Guilherme Rossi Cuppoloni, diretor responsável pelas atividades do Consultor Imobiliário, será assessorado pelos demais integrantes da Equipe-Chave, a qual terá o seguinte planejamento de dedicação em relação ao Fundo:

Nome	Alocação Mínima de Tempo Exclusivamente para o Fundo
Guilherme Rossi Cuppoloni	80 horas/mês
Francisco Ayres Vicentini	80 horas/mês
Arion de Sant'Anna Ferraz	80 horas/mês

A Equipe-Chave será a equipe dedicada ao Fundo. Para eventual substituição de qualquer integrante da Equipe-Chave, será necessária sua aprovação pela Assembléia Geral.

Na hipótese de redução do tempo dedicado ao Fundo pelas Pessoas-Chave, conforme alocação estabelecida na tabela acima, ou desligamento ou extinção do vínculo empregatício de qualquer das Pessoas-Chave integrantes da Equipe-Chave, por qualquer motivo incluindo, mas não limitando a demissão voluntária, demissão involuntária, com ou sem Justa Causa, falecimento, doença ou qualquer outro motivo de força maior, o Gestor deverá: (i) comunicar os Quotistas sobre o fato em até 15 (quinze) dias contados da data do evento; e (ii) indicar substituto de perfil similar e qualificação técnica equivalente, celebrando com este contrato de experiência pelo prazo de 90 (noventa) dias. Encerrado o período de experiência referido acima, o Administrador deverá convocar Assembléia Geral para deliberar sobre a substituição da(s) Pessoa(s)-Chave integrante(s) da Equipe-Chave, observado o quorum previsto no item 6.8. da Cláusula Sexta do Regulamento, a qual deverá ser realizada em até 15 (quinze) dias. A aprovação pela Assembléia Geral qualificará automaticamente o substituto como Pessoa-Chave integrante da Equipe-Chave.

Caso a Assembléia Geral não aprove o(s) substituto(s) indicado(s) pelo Consultor Imobiliário para Pessoa(s)-Chave nos termos do parágrafo acima, o Administrador deverá contratar, mediante orientação do Gestor e prévia aprovação da Assembléia Geral, às expensas do Fundo, empresa de consultoria especializada no recrutamento de executivos de sólida reputação no Brasil ("head hunter"), a qual deverá, no prazo de até 90 (noventa) dias contados da sua contratação, indicar 3 (três) profissionais para cada posição em aberto de Pessoa-Chave, com perfil similar e qualificação técnica equivalente aos da(s) Pessoa(s)-Chave a ser(em) substituída(s). O Gestor deverá escolher, dentre os profissionais indicados pelo *head hunter* e observado o prazo de até 30 (trinta) dias contados da respectiva indicação, aquele que substituirá a(s) Pessoa(s)-Chave integrante(s) da Equipe-Chave. Nessa hipótese, o substituto escolhido pelo Gestor não estará sujeito à aprovação prévia pela Assembléia Geral.

Pelas funções descritas parágrafo acima, o Consultor Imobiliário fará jus (i) à parcela da Taxa de Administração, a Remuneração do Consultor Imobiliário, calculada nos termos do Contrato de Consultoria Imobiliária; e (ii) à parcela da Taxa de Performance, calculada nos termos do Contrato de Consultoria Imobiliária.

O Consultor Imobiliário poderá renunciar às suas funções, mediante notificação por escrito endereçada ao Gestor com antecedência de, no mínimo, 90 (noventa) dias. Nessa hipótese, o Gestor deverá: (i) comunicar os Quotistas sobre o fato em até 15 (quinze) dias contados da data do evento; (ii) em conjunto com o Consultor Imobiliário, selecionar 3 (três) empresas especializadas com perfis similares, expertise e qualificação técnica suficientes para ser responsável pelas funções desempenhadas pelo Consultor Imobiliário nos termos do Regulamento e do Contrato de Consultoria Imobiliária; e (iii) solicitar ao Administrador a convocação de Assembléia Geral para escolher, dentre as empresas especializadas selecionadas nos termos da alínea (ii) acima, aquela que substituirá o Consultor Imobiliário, a qual deverá ser realizada em até 15 (quinze) dias. Sem prejuízo do disposto no parágrafo abaixo, na hipótese de renúncia, o Consultor Imobiliário continuará obrigado a prestar serviços ao Fundo até que outra empresa venha a lhe substituir, devendo receber a Remuneração do Consultor Imobiliário correspondente ao período em que permanecer no cargo. Na hipótese de renúncia, o Consultor Imobiliário não fará jus a qualquer parcela da Taxa de Performance.

Caso a Assembléia Geral não aprove qualquer das instituições indicadas pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário nos termos do parágrafo acima, o Consultor Imobiliário poderá deixar suas funções.

O Consultor Imobiliário poderá ser destituído de suas funções por vontade exclusiva dos Quotistas, mediante aprovação em Assembléia Geral. Nessas hipóteses, o Consultor Imobiliário fará jus à Remuneração do Consultor Imobiliário correspondente ao período em que permanecer no cargo. Sem prejuízo da Remuneração do Consultor Imobiliário devida nos termos deste parágrafo, na hipótese de destituição do Consultor Imobiliário pela Assembléia Geral sem apresentação de Justa Causa, o Consultor Imobiliário fará jus ao maior entre os seguintes valores: (i) 60% (sessenta por cento) da parcela da Taxa de Performance que lhe seria devida até a liquidação de todos os Valores Mobiliários e Outros Ativos integrantes da Carteira; ou (ii) parcela da Taxa de Performance que lhe seria devida, calculada pro rata tempore desde a Data de Início (ou a última data de pagamento da Taxa de Performance, conforme o caso) até a data da sua efetiva destituição. Em caso de destituição do Consultor Imobiliário pela Assembléia Geral com apresentação de Justa Causa, o Consultor Imobiliário não fará jus a qualquer remuneração além da Remuneração do Consultor Imobiliário devida nos termos deste parágrafo.

4.11.4. Comitê de Investimento

O Comitê de Investimento será formado por até 7 (sete) membros, sendo um deles o Sr. JR e outros 6 (seis) membros escolhidos dentre pessoas de notório conhecimento e de ilibada reputação, podendo ser eleitos, inclusive, funcionários, diretores e representantes do Gestor e dos Quotistas.

Os membros do Comitê de Investimento terão mandato de 18 (dezoito) meses, podendo ser reeleitos. Os membros do Comitê de Investimento poderão, ainda, renunciar ao cargo ou ser substituídos a qualquer tempo por aqueles que os elegeram.

Exceto pelo Sr. JR, os membros do Comitê de Investimento serão eleitos na primeira Assembléia Geral, observado de acordo com o seguinte procedimento, quando for o caso:

- (i) os Quotistas titulares de Quotas que representem as 3 (três) maiores participações percentuais em relação ao patrimônio líquido do Fundo poderão eleger, em conjunto ou individualmente, até 3 membros e respectivos suplentes, observado o disposto no parágrafo abaixo;
- (ii) o Consultor Imobiliário poderá eleger 1 (um) membro e respectivo suplente, observado o disposto no parágrafo abaixo; e
- (iii) o Gestor poderá eleger 2 (dois) membros e respectivos suplentes, observado o disposto no parágrafo abaixo.

Caso o Sr. JR seja afastado definitivamente de seu cargo como membro do Comitê de Investimento por decisão própria, por iniciativa do Gestor ou por qualquer outra razão, o Gestor deverá: (i) comunicar os Quotistas sobre o fato em até 15 (quinze) dias contados da data do evento; (ii) selecionar 3 (três) pessoas de notório conhecimento e de ilibada reputação, com experiência similar à experiência profissional do Sr. JR para substituí-lo; e (iii) solicitar ao Administrador a convocação de Assembléia Geral para escolher, dentre as pessoas selecionadas nos termos da alínea (ii) acima, aquela que substituirá o Sr. JR, a qual deverá ser realizada em até 15 (quinze) dias. Caso a Assembléia Geral não aprove qualquer das pessoas selecionadas pelo Gestor para substituir o Sr. JR, o Sr. JR poderá deixar suas funções.

O Comitê de Investimento terá como funções:

- (i) discutir metas e diretrizes de investimento e desinvestimento do Fundo;
- (ii) deliberar sobre os projetos e propostas de investimento e desinvestimento do Fundo submetidos à apreciação do Comitê de Investimento pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário, inclusive sobre despesas relativas à viabilização ou otimização dos investimentos do Fundo, não relacionadas expressamente no item 4.13.3. deste Prospecto;

- (iii) estabelecer os critérios que devem ser atendidos pelas companhias que possuam registro de companhia aberta na CVM e ações negociadas na BOVESPA, com relação aos padrões de governança corporativa que as mesmas devem respeitar para que possam ser alvo de investimento do Fundo;
- (iv) discutir e deliberar sobre as formas de participação do Fundo na administração das Companhias Investidas;
- (v) deliberar sobre as propostas submetidas pelo Gestor acerca das datas em que os Quotistas deverão aportar recursos no Fundo mediante integralização das Quotas subscritas, de acordo com seus respectivos Compromissos de Investimento;
- (vi) deliberar sobre o esquema de amortização, remuneração e resgate das Quotas, conforme sugerido pelo Gestor, em conjunto com o Consultor Imobiliário;
- (vii) acompanhar o desempenho das Companhias Investidas, do Gestor, do Consultor Imobiliário e do Fundo;
- (viii) aprovar o Orçamento Anual do Fundo, mediante proposta do Gestor e do Consultor Imobiliário;
- (ix) aprovar escolha de Agente de Avaliação, conforme indicação do Gestor;
- (x) aprovar o valor atribuído ao patrimônio líquido do Fundo por Agente de Avaliação;
- (xi) deliberar sobre a venda de parte ou da totalidade dos Valores Mobiliários integrantes da Carteira antes do término do Período de Investimento, conforme recomendação do Gestor e do Consultor Imobiliário, e submeter à aprovação da Assembléia Geral; e
- (xii) deliberar sobre a emissão e distribuição de Novas Quotas em montante que exceda o Patrimônio Autorizado, mediante apresentação de proposta do Gestor e submeter à aprovação da Assembléia Geral.

As decisões do Comitê de Investimento serão tomadas, como regra geral, em primeira ou segunda convocação, pelo voto de, no mínimo, a maioria de seus membros eleitos, observado que a segunda convocação deverá ser realizada com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência, não podendo ocorrer em conjunto com a primeira convocação. As deliberações do Comitê de Investimento com relação à matéria indicada na alínea (x) acima dependerão da aprovação de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos membros do Comitê de Investimento, em primeira ou segunda convocação.

Os membros do Comitê de Investimento reunir-se-ão: (i) ordinariamente, a cada 3 (três) meses, mediante convocação escrita, enviada pelo Gestor com, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência em primeira convocação, e com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência em segunda convocação; e (ii) extraordinariamente, sempre que necessário, atendendo a convocação escrita, enviada pelo Gestor com, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência em primeira convocação, e com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência em segunda convocação. A convocação de reunião extraordinária poderá ser feita por qualquer dos membros do Comitê de Investimento.

Para a realização de reuniões do Comitê de Investimento em que sejam analisadas propostas para realização de investimentos em Companhias Alvo e/ou Companhias Investidas, o respectivo Material para Análise de Investimento deverá ser previamente submetido à análise do Comitê de Investimento e dos Quotistas, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, e contemplará as seguintes informações:

- (i) análise do mercado de atuação da Companhia Alvo e/ou da Companhia Investida objeto do investimento;
- (ii) análise econômico-financeira da Companhia Alvo e/ou da Companhia Investida objeto do investimento, bem como as respectivas projeções de fluxo de caixa e demonstrativos financeiros;
- (iii) estruturação financeira da operação, envolvendo o investimento na Companhia Alvo e/ou na Companhia Investida objeto do investimento (Valor Total do Projeto), incluindo retornos e custos esperados;
- (iv) análise dos principais aspectos societários, jurídicos e fiscais da Companhia Alvo e/ou da Companhia Investida objeto do investimento, incluindo a estrutura de administração e gestão, bem como principais aspectos relacionados à política de governança corporativa da Companhia Alvo e/ou da Companhia Investida;
- (v) principais riscos identificados e respectivas estratégias ou medidas que podem mitigá-los, quando for o caso;
- (vi) adoção de medidas judiciais e/ou extrajudiciais na defesa dos interesses do Fundo; e
- (vii) prazos e alternativas de saída ou desinvestimento em relação ao investimento proposto.

Os membros do Comitê de Investimento e/ou os Quotistas poderão solicitar documentos, informações e/ou esclarecimentos adicionais para complementação do Material para Análise de Investimento mediante o envio de solicitação por escrito ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário. Nessas hipóteses, o Gestor e o Consultor Imobiliário terão prazo adicional de 3 (três) dias úteis contados da data do recebimento da referida solicitação para apresentar documentos, informações e/ou esclarecimentos adicionais aos membros do Comitê de Investimento e aos Quotistas. Caso o Gestor e/ou o Consultor Imobiliário não atendam às solicitações adicionais dos membros do Comitê de Investimento e/ou dos Quotistas, o prazo de 15 (quinze) dias referido acima ficará suspenso até o efetivo envio dos referidos documentos, informações e/ou esclarecimentos solicitados.

As reuniões do Comitê de Investimento somente serão instaladas com a presença, pelo menos, da maioria dos seus membros eleitos, sendo que dentre tais membros deverão estar presentes a maioria dos membros indicados pelos Quotistas.

O Comitê de Investimento poderá reunir-se pessoalmente ou através de conferência telefônica, vídeo conferência ou outro meio semelhante, sendo válidas as deliberações manifestadas por tais meios e/ou via correio eletrônico.

As decisões do Comitê de Investimento serão necessariamente executadas pelo Administrador e/ou pelo Gestor, conforme o caso, desde que estejam de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação em vigor. As decisões do Comitê de Investimento não eximem o Administrador e/ou terceiros que venham a ser contratados pelo Administrador para prestar serviços ao Fundo de suas responsabilidades perante a CVM, os Quotistas e/ou terceiros.

Apesar de o Administrador não eleger membros do Comitê de Investimento e, conseqüentemente, não estar apto a deliberar sobre as matérias de competência e responsabilidade do Comitê de Investimento, o Administrador poderá estar presente nas reuniões do Comitê de Investimento, a seu exclusivo critério, e terá direito de veto em relação às deliberações do Comitê de Investimento que sejam flagrantemente contrárias às leis, à regulamentação em vigor e ao Regulamento.

Os membros do Comitê de Investimento não receberão qualquer remuneração do Fundo pelo exercício de suas funções.

Os membros do Comitê de Investimento deverão informar ao Gestor, o qual deverá informar aos Quotistas, qualquer situação que os coloque em situação que caracterize Hipótese de Conflito de Interesses, ficando tais membros impedidos de votar nas matérias relacionadas ao objeto da Hipótese de Conflito de Interesses em questão, enquanto permanecer a situação. Serão considerados automaticamente em efetiva situação de conflito de interesses com relação ao Fundo os membros que detenham participação societária superior a 5% (cinco por cento) em Companhias Alvo ou Companhias Investidas que, de alguma forma, estejam relacionadas à matéria sob deliberação do Comitê de Investimento e/ou que tenham sido indicados por Quotista que esteja em situação que configure Hipótese Conflito de Interesses.

4.11.5. Conselho Supervisor

O Conselho Supervisor será formado por até 4 (quatro) membros escolhidos dentre pessoas de notório conhecimento e de ilibada reputação, podendo ser eleitos, inclusive funcionários, diretores e representantes dos Quotistas. Os membros do Conselho Supervisor terão mandato de 18 (dezoito) meses, podendo ser reeleitos. Os membros do Conselho Supervisor poderão, ainda, renunciar ao cargo ou ser substituídos a qualquer tempo por aqueles que os elegeram.

Os membros do Conselho Supervisor serão eleitos de acordo com o seguinte procedimento, quando for o caso:

- (i) 3 (três) membros serão eleitos pelos Quotistas em conjunto; e
- (ii) 1 (um) membro será eleito pelo Gestor.

São atribuições do Conselho Supervisor:

- (i) fiscalizar os atos do Administrador, do Gestor, do Comitê de Investimento e do Consultor Imobiliário;
- (ii) supervisionar a evolução dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Quotistas;
- (iii) aprovar a prestação de contas relativas aos projetos e/ou empreendimentos imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, por meio das Companhias Investidas, conforme apresentadas pelo Consultor Imobiliário, as quais deverão incluir (a) o montante total investido pelo Fundo, segregado por Companhia Investida e por projeto e/ou empreendimento imobiliário; e (b) informações detalhadas sobre custos e despesas relacionados aos projetos e/ou empreendimentos imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, por meio das Companhias Investidas; e
- (iv) opinar sobre eventuais Hipóteses de Conflito de Interesses previamente à deliberação, pela Assembléia Geral, sobre a realização de operações pelo Fundo de que trata o item 4.12. deste Prospecto.

As decisões do Conselho Supervisor serão tomadas, como regra geral, em primeira ou segunda convocação, pelo voto de, no mínimo, a maioria de seus membros eleitos.

Os membros do Conselho Supervisor reunir-se-ão: (i) ordinariamente, a cada 6 (seis) meses, mediante convocação escrita, enviada pelo Gestor com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência em primeira e segunda convocação; (ii) extraordinariamente, sempre que necessário, atendendo a convocação escrita, enviada pelo Gestor ou por qualquer dos membros do Conselho Supervisor com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência em primeira e segunda convocação. A convocação escrita será dispensada quando estiverem presentes à respectiva reunião todos os membros do Conselho Supervisor. O Gestor, o Consultor Imobiliário e o Administrador terão a faculdade de participar das reuniões do Conselho Supervisor, sem direito a voto.

As reuniões do Conselho Supervisor serão instaladas com a presença, pelo menos, da maioria dos seus membros eleitos.

O Conselho Supervisor poderá reunir-se pessoalmente ou através de conferência telefônica, vídeo conferência ou outro meio semelhante, sendo válidas as deliberações manifestadas por tais meios e/ou via correio eletrônico.

Os membros do Conselho Supervisor não receberão qualquer remuneração do Fundo pelo exercício de suas funções.

Os membros do Conselho Supervisor deverão informar ao Gestor, o qual deverá informar aos Quotistas, qualquer situação que os coloque em situação que caracterize Hipótese de Conflito de Interesses, ficando tais membros impedidos de votar nas matérias relacionadas ao objeto da Hipótese de Conflito de Interesses em questão, enquanto permanecer a situação. Serão considerados automaticamente em efetiva situação de conflito de interesses com relação ao Fundo os membros que detenham participação societária superior a 5% (cinco por cento) em Companhias Alvo ou Companhias Investidas que, de alguma forma, estejam relacionadas à matéria sob deliberação do Conselho Supervisor e/ou que tenham sido indicados por Quotista que esteja em situação que configure Hipótese Conflito de Interesses.

4.12. Partes Relacionadas ao Administrador e Hipóteses de Conflito de Interesses

Ressalvada a hipótese de aprovação dos Quotistas reunidos em Assembléia Geral, o Fundo não poderá investir seus recursos em Valores Mobiliários de Companhias Alvo nas quais participem:

- (i) o Administrador e/ou o Gestor;
- (ii) Partes Relacionadas ao Administrador e/ou ao Gestor;
- (iii) membros do Comitê de Investimento ou do Conselho Supervisor;

- (iv) Quotistas titulares de Quotas que representem percentual igual ou superior a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- (v) seus sócios e respectivos cônjuges ou parentes até o segundo grau, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social votante ou total da Companhia Alvo; e/ou
- (vi) quaisquer das pessoas mencionadas neste parágrafo que (a) estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão dos Valores Mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão; ou (b) ocupem cargo na diretoria, conselho de administração, ou conselho fiscal da Companhia Alvo antes do primeiro investimento realizado pelo Fundo. Nas Assembléias Gerais referidas acima não serão computados os votos dos Quotistas que estejam em situação que configure Hipótese de Conflito de Interesses.

São consideradas Partes Relacionadas qualquer das seguintes pessoas: (i) funcionário, diretor, sócio ou representante legal de qualquer Parte Interessada; (ii) cônjuges e/ou parentes até o 2º (segundo) grau de parentesco de qualquer Parte Interessada; (iii) sociedade controladora, coligada, subsidiárias ou que exerça controle comum em relação a qualquer Parte Interessada, conforme aplicável; e (iv) fundos de investimento e/ou carteiras de títulos e valores mobiliários administrados pelo Administrador e/ou pelo Gestor, conforme aplicável.

Qualquer situação em que uma Parte Interessada e/ou uma Parte Relacionada possua interesse pessoal, efetivo ou em potencial, direto ou indireto, na resolução de determinada questão ou negócio relacionado com o Fundo e/ou com Companhia Alvo e/ou Companhia Investida, efetivo ou potencial, pelo Fundo será considerada uma Hipótese de Conflito de Interesses e deverá ser levada ao conhecimento e aprovação da Assembléia Geral, após emitida opinião pelo Conselho Supervisor. A Assembléia Geral deverá analisar as Hipóteses de Conflito de Interesses e aprovar ou rejeitar operações que envolvam tal conflito, ainda que potencial, após emitida opinião pelo Conselho Supervisor.

Não poderá(ao) votar (i) nas Assembléias Gerais, o(s) Quotista(s) que esteja(m) em situação que configure qualquer das Hipóteses Conflito de Interesses, (ii) em reuniões do Comitê de Investimento, o(s) membro(s) que esteja(m) em situação que configure qualquer das Hipóteses de Conflito de Interesses ou que seja(m) indicado(s) por Quotista(s) que esteja(m) em situação que configure qualquer das Hipóteses de Conflito de Interesses, e (iii) em reuniões do Conselho Supervisor, o(s) membro(s) que esteja(m) em situação que configure qualquer das Hipóteses de Conflito de Interesses ou que seja(m) indicado(s) por Quotista(s) que esteja(m) em situação que configure qualquer das Hipóteses de Conflito de Interesses. Nas hipóteses previstas neste parágrafo, o quorum necessário para instalação e deliberação da Assembléia Geral, da reunião do Comitê de Investimento ou do Conselho Supervisor deverá ser apurado desconsiderando-se referido(s) Quotista(s) ou membro(s) do Comitê de Investimento ou do Conselho Supervisor, respectivamente. A restrição ora tratada aplica-se apenas às matérias que envolvam a Hipótese de Conflito de Interesses em questão.

4.13. Remuneração do Administrador e do Gestor e Demais Despesas do Fundo

4.13.1. Taxa de Administração

Pela prestação dos serviços de administração e gestão do Fundo, o Administrador, o Gestor e o Consultor Imobiliário farão jus à Taxa de Administração e, exclusivamente no caso do Gestor e do Consultor Imobiliário, à Taxa de Performance, calculadas de acordo com o disposto no Regulamento, no Contrato de Gestão e no Contrato de Consultoria Imobiliária, sendo que a Taxa de Administração contemplará a Remuneração do Administrador, a Remuneração do Gestor e a Remuneração do Consultor Imobiliário. A Taxa de Administração e a Taxa de Performance serão provisionadas diariamente, sendo que a Taxa de Administração será paga diretamente pelo Fundo ao Administrador, ao Gestor e ao Consultor Imobiliário até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados e a Taxa de Performance será paga ao Gestor e ao Consultor Imobiliário de acordo com os procedimentos descritos abaixo.

A Taxa de Administração corresponderá a 2% (dois por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, calculada e provisionada considerando-se 2 (dois) períodos distintos, na forma descrita a seguir: (i) no primeiro período de cobrança da Taxa de Administração, que terá duração desde a Data de Início e até o encerramento do Período de Investimento, a Taxa de Administração será calculada sobre o valor do Patrimônio Comprometido, atualizado anualmente pela variação do IPCA, divulgado pelo IBGE; e (ii) no segundo período de cobrança da Taxa de Administração, que será iniciado no 1º (primeiro) dia útil seguinte ao encerramento do Período de Investimento e encerrará na data de liquidação do Fundo, a Taxa de Administração incidirá sobre o valor atualizado do patrimônio líquido do Fundo.

A partir do 12º (décimo segundo) mês, inclusive, contado da Data de Início, a Taxa de Administração poderá ser ajustada em função do volume de investimentos em Companhias Alvo e/ou Companhias Investidas aprovados pelo Comitê de Investimento, conforme descrito nos incisos abaixo:

- (i) em até 12 (doze) meses contados da Data de Início, deverão ter sido aprovados pelo Comitê de Investimento investimentos em Companhias Alvo e/ou Companhias Investidas que totalizem, no mínimo, 30% (trinta por cento) do Capital Comprometido. Caso esse percentual não seja atingido no prazo mencionado nesta alínea (i), a Taxa de Administração estará sujeita a decréscimo calculado mediante a aplicação da fórmula descrita abaixo;
- (ii) após o 12º (décimo segundo) mês contado da Data de Início, caso o percentual de que trata a alínea (i) acima ainda não tenha sido atingido, a Taxa de Administração poderá variar mês a mês durante um período adicional de 8 (oito) meses, em função de aprovações de novo(s) investimento(s) em Companhias Alvo e/ou nas Companhias Investidas pelo Comitê de Investimento. Para os fins desta alínea (ii), será considerada no cálculo da Taxa de Administração a totalidade dos investimentos aprovados pelo Comitê de Investimento até a respectiva data de cálculo;

- (iii) em até 20 (vinte) meses contados da Data de Início, deverão ter sido aprovados pelo Comitê de Investimento investimentos em Companhias Alvo e/ou Companhias Investidas que totalizem, no mínimo, 55% (cinquenta e cinco por cento) do Capital Comprometido. Caso esse percentual não seja atingido no prazo mencionado nesta alínea (iii), a Taxa de Administração estará sujeita a decréscimo calculado mediante a aplicação da fórmula descrita nos termos abaixo;
- (iv) após o 20º (vigésimo) mês contado da Data de Início, caso o percentual de que trata a alínea (iii) acima ainda não tenha sido atingido, a Taxa de Administração poderá variar mês a mês durante um período adicional de 8 (oito) meses, em função de aprovações de novo(s) investimento(s) em Companhias Alvo e/ou nas Companhias Investidas pelo Comitê de Investimento. Para os fins desta alínea (iv), será considerada no cálculo da Taxa de Administração a totalidade dos investimentos aprovados pelo Comitê de Investimento até a respectiva data de cálculo;
- (v) em até 28 (vinte e oito) meses contados da Data de Início, deverão ter sido aprovados pelo Comitê de Investimento investimentos em Companhias Alvo e/ou Companhias Investidas que totalizem, no mínimo, 70% (setenta por cento) do Capital Comprometido. Caso esse percentual não seja atingido no prazo mencionado nesta alínea (v), a Taxa de Administração estará sujeita a decréscimo calculado mediante a aplicação da fórmula abaixo; e
- (vi) após o 28º (vigésimo oitavo) mês contado da Data de Início, caso o percentual de que trata a alínea (v) acima ainda não tenha sido atingido, a Taxa de Administração poderá variar mês a mês durante um período adicional de 8 (oito) meses, em função de aprovações de novo(s) investimento(s) em Companhias Alvo e/ou nas Companhias Investidas pelo Comitê de Investimento. Para os fins desta alínea (vi), será considerada no cálculo da Taxa de Administração a totalidade dos investimentos aprovados pelo Comitê de Investimento até a respectiva data de cálculo.

Exclusivamente na hipótese de decréscimo da Taxa de Administração nos termos dos incisos (i) a (vi) acima, o cálculo da Taxa de Administração deverá ser realizado mediante a aplicação da fórmula descrita abaixo:

$$TAR = TA * (1 - (0,5 * (1 - (I/ P))))$$

Em que:

TAR = Taxa de Administração devida após aplicação do coeficiente de redução;

TA = Taxa de Administração (2% (dois por cento) a.a.);

I = Montante em moeda corrente nacional correspondente ao total de investimentos aprovados pelo Comitê de Investimento;

P = Montante em moeda corrente nacional correspondente ao percentual do Capital Comprometido referido nas alíneas (i), (iii) ou (v) acima, conforme o caso;

O Gestor e o Consultor Imobiliário informarão os membros do Comitê de Investimento, nas respectivas reuniões do Comitê de Investimento, acerca da evolução do volume de investimentos aprovados pelo Comitê de Investimento em Companhias Alvo e/ou Companhias Investidas com relação aos parâmetros definidos acima.

4.13.2. Taxa de Performance

A Taxa de Performance somente será devida ao Gestor e ao Consultor Imobiliário (i) após a realização de amortização de Quotas em valores equivalentes à restituição, aos Quotistas, do Patrimônio Comprometido efetivamente integralizado por cada Quotista devidamente corrigido pelo IPCA e acrescido do Custo de Oportunidade; ou (ii) na data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro, de acordo com os seguintes procedimentos: (a) até que os Quotistas recebam, por meio do pagamento de amortizações parciais e/ou total de suas Quotas, valores que correspondam a 100% (cem por cento) do valor equivalente ao Capital Comprometido efetivamente integralizado corrigido pelo IPCA e acrescido do Custo de Oportunidade, o Gestor e o Consultor Imobiliário não farão jus a qualquer pagamento de Taxa de Performance; (b) após cumpridos os requisitos descritos na alínea (a) acima, quaisquer outras distribuições de ganhos e rendimentos do Fundo resultantes de seus investimentos, observarão a seguinte proporção: (a) 80% (oitenta por cento) serão entregues aos Quotistas a título de pagamento de amortização e (b) 20% (vinte por cento) serão entregues ao Gestor e ao Consultor Imobiliário a título de pagamento de Taxa de Performance.

Na hipótese de destituição sem Justa Causa do Gestor, será devida ao Gestor a Remuneração do Gestor correspondente ao período em que permanecer no cargo e o maior entre os seguintes valores: (i) 60% (sessenta por cento) da parcela da Taxa de Performance que lhe seria devida até a liquidação de todos os Valores Mobiliários e Outros Ativos integrantes da Carteira; ou (ii) parcela da Taxa de Performance que lhe seria devida, calculada *pro rata tempore* desde a Data de Início (ou a última data de pagamento da Taxa de Performance, conforme o caso) até a data da sua efetiva destituição. Na hipótese de renúncia ou destituição do Gestor por Justa Causa, o Gestor somente fará jus à Remuneração do Gestor correspondente ao período em que permanecer no cargo.

4.13.3. Despesas do Fundo

Constituem encargos do Fundo, além da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, as seguintes despesas:

- (i) custos e despesas necessários para a constituição do Fundo e registro da distribuição pública das Quotas da Primeira Emissão na CVM, quais sejam, custos e despesas referentes ao registro do Regulamento no competente Registro de Títulos e Documentos, pagamento da taxa de registro da distribuição pública das Quotas na CVM, confecção de prospectos e publicação dos anúncios de início e encerramento da distribuição pública das Quotas da Primeira Emissão, bem como os custos relacionados ao registro das Quotas em sistema de negociação de Quotas;
- (ii) taxa de custódia dos Valores Mobiliários e Outros Ativos integrantes da Carteira;
- (iii) despesas com a contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais, contábeis e de consultoria especializada;
- (iv) emolumentos e comissões pagos por operações de compra e venda de Valores Mobiliários e Outros Ativos integrantes da Carteira;
- (v) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos, obrigações e resultados do Fundo;
- (vi) despesas com o registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e periódicos;
- (vii) despesas com correspondência do interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Quotistas;
- (viii) honorários e despesas dos Auditores Independentes;
- (ix) honorários de advogados, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e de seus ativos e participações nas Companhias Investidas, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação, imputada ao Fundo, se for o caso;
- (x) parcela de prejuízos eventuais não coberta por apólices de seguro e não decorrente de culpa ou dolo do Gestor no exercício de suas funções;

- (xi) prêmios de seguro, bem como quaisquer despesas relativas à transferência de recursos do Fundo entre bancos;
- (xii) quaisquer despesas inerentes à fusão, incorporação, cisão ou liquidação do Fundo, quando aplicável, e à realização de Assembléia Geral, sem limitação; e
- (xiii) despesas relativas à viabilização ou otimização dos investimentos do Fundo, não relacionadas expressamente nos incisos anteriores.

As despesas e os encargos do Fundo descritos acima estarão sempre limitados aos respectivos valores previstos no Orçamento Anual do Fundo, exceto as despesas relativas à viabilização ou otimização dos investimentos do Fundo, conforme referidas na alínea (xiii) acima, as quais serão objeto de aprovação pelo Comitê de Investimento.

Os gastos a que se refere a alínea (i) acima poderão ser arcados pelo Gestor, devendo ser reembolsados pelo Fundo ao Gestor, mediante apresentação dos comprovantes de despesas ao Fundo, tão logo o Fundo disponha de recursos financeiros disponíveis. O Gestor deverá informar aos Quotistas, de forma clara e por escrito, os valores a serem reembolsados pelo Fundo ao Gestor, observado que o efetivo reembolso, pelo Fundo, das despesas ora referidas deverá ser objeto de aprovação prévia pela Assembléia Geral.

Quaisquer despesas e custos necessários para as operações e atividades do Fundo não relacionados expressamente acima, correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembléia Geral.

O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que eventualmente tenham sido subcontratados pelo Administrador, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

O Fundo não cobrará taxa de ingresso, quando da subscrição e integralização de Quotas, ou taxa de saída, quando do pagamento de amortização ou resgate de Quotas.

4.14. Política de Divulgação de Informações

O Administrador deverá divulgar, principalmente a todos os Quotistas e à CVM, qualquer ato ou fato relevante atinente ao Fundo, de modo a garantir a todos os Quotistas acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar em suas decisões quanto à permanência no Fundo ou, no caso de outros investidores, quanto à aquisição de Quotas, desde que não sejam informações sigilosas referentes à Companhia Investida que tenham sido obtidas pelo Administrador e/ou pelo Gestor sob compromisso de confidencialidade e/ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos da Companhia Investida.

A divulgação de informações de que trata o item acima será realizada mediante o envio de aviso aos Quotistas por escrito, devendo todos os documentos e informações correspondentes ser remetidos à CVM na mesma data de sua divulgação por meio do Sistema de Envio de Documentos, nos termos do Ofício Circular CVM/SRE/1069/2006, de 16 de maio de 2006.

O Administrador deverá remeter à CVM e, se for o caso, aos Quotistas, sem prejuízo de outras informações que venham a ser exigidas, as seguintes informações:

- (i) trimestralmente, no prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento do trimestre civil a que se referirem, as seguintes informações:
 - a. valor do patrimônio líquido do Fundo; e
 - b. número de Quotas emitidas;

- (ii) semestralmente, no prazo de 60 (sessenta) dias após o encerramento do semestre a que se referirem, as seguintes informações:
 - a. a composição da Carteira, discriminando quantidade e espécie dos Valores Mobiliários que a integram;
 - b. demonstrações contábeis do Fundo acompanhadas da declaração que tais demonstrações foram elaboradas em consonância com o disposto no Regulamento e na regulamentação;
 - c. os encargos debitados ao Fundo, devendo ser especificado seu valor; e
 - d. o nome do custodiante do Fundo;

- (iii) anualmente, no prazo de 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social, as seguintes informações:
 - a. as demonstrações contábeis do exercício acompanhadas de parecer dos Auditores Independentes;
 - b. o valor patrimonial da Quota na data do fechamento do balanço e sua rentabilidade no período; e
 - c. os encargos debitados ao Fundo, em conformidade com o disposto neste Prospecto devendo ser especificado seu valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio anual do Fundo.

As informações prestadas pelo Administrador ou qualquer material de divulgação do Fundo não poderão estar em desacordo com o Regulamento ou com relatórios protocolados na CVM. O Administrador deverá enviar simultaneamente à CVM exemplares de quaisquer comunicações relativas ao Fundo divulgadas para Quotistas ou terceiros.

4.15. Solução de Conflitos

Os conflitos oriundos da interpretação e/ou implementação do disposto no Regulamento, inclusive quanto à sua interpretação ou execução, serão solucionados por meio de arbitragem a ser administrada pela Câmara de Arbitragem, de acordo com o regulamento da Câmara de Arbitragem.

A arbitragem será decidida por um tribunal arbitral sediado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, constituído por 3 (três) árbitros a serem nomeados nos termos do Regulamento da Câmara de Arbitragem. Não será permitida a instauração de arbitragem multilateral, ou seja, de procedimento arbitral composto por mais de dois pólos antagônicos entre si. Será, contudo, permitido haver mais de uma parte, pessoa física ou jurídica, em um dos pólos.

Todo o procedimento arbitral será em língua portuguesa e serão aplicadas as leis brasileiras.

4.16. Regras de Tributação

O disposto neste item foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação brasileira em vigor na data deste Prospecto e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Quotistas e ao Fundo, assumindo, para esse fim, que a Carteira é composta por, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de ações de sociedades anônimas, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição 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 Quotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

4.16.1. Tributação Aplicável aos Quotistas

IOF/Títulos

As operações com as Quotas estão 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 n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, 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

Quando necessárias, as conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, decorrentes do investimento nas Quotas, 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 por Quotistas residentes e domiciliados no exterior que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN n.º 2689/00 ("Quotistas Qualificados"), estão sujeitas ao IOF/Câmbio à alíquota de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) na entrada dos recursos no Brasil para investimento no Fundo e de 0% (zero por cento) na remessa desses recursos para o exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto de Renda

O Imposto de Renda aplicável aos Quotistas tomará por base (i) a residência dos Quotistas: (a) no Brasil ou (b) no exterior; e (ii) 3 (três) eventos financeiros que caracterizam o auferimento de rendimento e a sua consequente tributação: (a) a cessão ou alienação de Quotas; (b) o resgate de Quotas, nas hipóteses permitidas pelo Regulamento; e (c) a amortização de Quotas.

I. Quotistas Residentes no Brasil

Os ganhos e rendimentos auferidos nas Quotas serão tributados, em regra, pelo Imposto de Renda, à alíquota de 15% (quinze por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos 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).

II. Quotistas Residentes no Exterior

Aos Quotistas Qualificados é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em país que não tribute a renda, ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ("Jurisdição de Tributação Nula ou Favorecida").

II.a. Quotistas Qualificados Não Residentes em Jurisdição de Tributação Nula ou Favorecida

Os ganhos e rendimentos auferidos nas Quotas serão tributados pelo Imposto de Renda à alíquota zero. Para certas operações, este tratamento tributário privilegiado não se aplica na hipótese de o respectivo Quotista deter, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, 40% (quarenta por cento) ou mais da totalidade das Quotas ou cujas Quotas 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 e rendimentos auferidos nas Quotas serão tributados pelo Imposto de Renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento), a depender da forma como for conduzida a operação.

II.b. Quotistas Qualificados Residentes em Jurisdição de Tributação Nula ou Favorecida

Os Quotistas Qualificados residentes em Jurisdição de Tributação Nula ou Favorecida não se beneficiam do tratamento descrito no item II.a. acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao Imposto de Renda aplicável aos Quotistas residentes no Brasil.

CPMF

Até 31 de dezembro de 2007, em regra, as transações realizadas no Brasil que resultassem na transferência de fundos de uma conta mantida por uma instituição financeira brasileira estavam sujeitas à incidência da CPMF, à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento). No entanto, a partir de 1º de janeiro de 2008, a CPMF não mais vigora e não deve incidir sobre qualquer transferência de fundos realizada após essa data. Caso o Governo Brasileiro decida restabelecer a cobrança da CPMF, apenas operações ocorridas após a devida aprovação de legislação correlata e expirado o prazo legal para sua aplicação serão oneradas por essa contribuição.

4.16.2. 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 centésimos por cento) ao dia.

Imposto de Renda

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

CPMF

Até 31 de dezembro de 2007, as operações realizadas por fundos de investimento, desde que relacionadas em Portaria emitida pelo Ministro da Fazenda, incluindo a movimentação da Carteira e o pagamento realizado no resgate das respectivas quotas, estavam sujeitas à incidência de CPMF à alíquota de 0% (zero por cento).

No entanto, desde 1º de janeiro de 2008, a CPMF não mais vigora e não deve incidir sobre qualquer transferência de fundos realizada após essa data. O Governo Brasileiro pode propor o restabelecimento da CPMF, mediante a apresentação de uma nova Proposta de Emenda Constitucional ao Congresso Nacional. Caso a CPMF seja restabelecida, somente será aplicável após decorrido um período de 90 (noventa) dias contados da promulgação da nova legislação.

4.17. Atendimento aos Quotistas

Para solicitar maiores informações sobre o Fundo, a Oferta e este Prospecto, os possíveis investidores e os Quotistas poderão entrar em contato com o Administrador no seguinte endereço:

Banco Santander (Brasil) S.A.

Rua Amador Bueno, n.º 474

São Paulo – SP

At.: Sr. Laércio Ramos Jr.

Tel.: (11) 3012-5780

Fax.: (11) 3012-7371

Correio Eletrônico: lrjunior@santander.com.br

Website: <http://www.santander.com.br>