

**PROSPECTO DO GP AETATIS II – FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS**



**Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

I) Endereço:

Avenida das Américas, 500, Bloco 13, Grupo 205, Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

II) Classificação de Risco: Em 24 de fevereiro de 2006, a Fitch Brasil afirmou o Rating “A (bra)” às Quotas do FUNDO.

III) Valor da emissão: Até R\$ 84.125.000,00 (oitenta e quatro milhões, cento e vinte e cinco mil reais), e de no mínimo R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).

IV) Código ISIN: BRFATTCTF007

V) Constituição do Fundo: Através do “Instrumento Particular de Constituição do GP Aetatis II Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Imobiliários” celebrado em 12/06/2003

VI) Informações sobre a 3ª Distribuição:

Número de Séries:	Série única.
Taxa de Ingresso ou de saída do FUNDO:	Não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores.
Valor da Quota:	Valor patrimonial da Quota na data da subscrição e integralização.
Tipo da Quota:	Todas as Quotas do FUNDO são de mesma espécie, não havendo qualquer tipo de subordinação.
Integralização	Conforme disposto no Regulamento do FUNDO, à vista, em moeda nacional, desde que atendidas as condições previstas nos instrumentos particulares de compromisso de subscrição.
Forma de Colocação:	Pública, com participação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários.

**Os investidores devem ler a seção fatores de risco, nas páginas 16 a 17.**

**O GP AETATIS II – FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS** (o "FUNDO") é um fundo de investimentos em direitos creditórios, constituído sob a forma de condomínio fechado e regido pela Resolução CMN nº 2907, de 29 de Novembro de 2001, pela Instrução CVM nº 356, de 17 de Dezembro de 2001, por seu Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O FUNDO é administrado por Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (o "Administrador") e a carteira de direitos creditórios e demais valores mobiliários do FUNDO é gerida por GP Investimentos Imobiliários S.A. (a "Carteira" e o "Gestor").

O investimento no FUNDO sujeita o investidor a riscos, conforme descrito na seção *Fatores de Risco* deste Prospecto (item 4.8). Ainda que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação de possibilidade de perdas para o FUNDO e para o investidor.

O FUNDO não conta com garantia do Administrador, do Gestor, da Comissão de Valores Mobiliários, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Rentabilidade obtida no passado não implica em rentabilidade futura.

As informações contidas neste Prospecto estão em consonância com o Regulamento do FUNDO (o "Regulamento"), porém não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto quanto do Regulamento, com especial atenção às cláusulas relativas ao objetivo e à Política de Investimento do FUNDO, bem como às disposições deste Prospecto que tratam sobre os fatores de risco aos quais o FUNDO está sujeito.

Todo investidor, ao ingressar no FUNDO como quotista, deverá atestar, por meio da assinatura do Instrumento Particular de Compromisso de Subscrição de Quotas e do Boletim de Subscrição, que recebeu exemplar deste Prospecto e do Regulamento do FUNDO, a cujo cumprimento está obrigado, que tomou ciência dos objetivos do FUNDO e de sua Política de Investimento, da taxa de administração e do prêmio de performance devidos à Administradora e da possibilidade de ocorrência de variação e perda no patrimônio líquido do FUNDO.

Este Prospecto foi preparado com as informações necessárias ao atendimento das normas emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. A anuência ao funcionamento e/ou venda das Quotas deste FUNDO não implica, por parte da Comissão de Valores Mobiliários, garantia de veracidade das informações prestadas, de adequação do Regulamento e deste Prospecto à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade do FUNDO, do Administrador, do Gestor e das demais instituições prestadoras de serviços relacionados às operações do FUNDO.

## **GP Investimentos**

Gestão da Carteira do FUNDO:

Auditor Independente:

Custodiante:

Agência Classificadora de Risco:

Consultor de Risco:

GP Investimentos Imobiliários S.A.

Deloitte Touche Tohmatsu.

Banco Itaú S/A.

Fitch Brasil Ltda.

Prandini, Rabbat & Associates  
Financial Products S/C Ltda.

Abril de 2006.

## ÍNDICE

- 1 DEFINIÇÕES
- 2 RESUMO DA DISTRIBUIÇÃO
- 3 ANUÊNCIA AO FUNDO E À DISTRIBUIÇÃO PELA CVM
- 4 CARACTERÍSTICAS GERAIS DO GP AETATIS II – FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS
  - 4.1 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO
  - 4.2 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DA PRIMEIRA EMISSÃO
  - 4.3 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DA SEGUNDA EMISSÃO
  - 4.4 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DA TERCEIRA EMISSÃO
  - 4.5 COORDENAÇÃO DA DISTRIBUIÇÃO
  - 4.6 DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS QUOTAS
  - 4.7 NEGOCIAÇÃO DAS QUOTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO
  - 4.8 DESTINAÇÃO DOS RECURSOS
  - 4.9 FATORES DE RISCO
  - 4.10 OUTRAS INFORMAÇÕES CONSIDERADAS RELEVANTES
  - 4.11 INFORMAÇÕES AOS QUOTISTAS
- 5 REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E ENCARGOS DO FUNDO
  - 5.1 TAXA DE ADMINISTRAÇÃO
  - 5.2 PRÊMIO DE PERFORMANCE
  - 5.3 ENCARGOS DO FUNDO
- 6 TERCEIROS CONTRATADOS
- 7 CONSELHO CONSULTIVO
- 8 POLÍTICA DE INVESTIMENTO
  - 8.1 POLÍTICA DE RECUPERAÇÃO DE CRÉDITOS INADIMPLENTES
- 9 PERFIL E HISTÓRICO DO ADMINISTRADOR
- 10 PERFIL E HISTÓRICO DO GESTOR
- 11 METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS PARA VALORAÇÃO DAS QUOTAS DO FUNDO
- 12 ANEXOS
  - 12.1. INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE SUBSCRIÇÃO DE QUOTAS DO GP AETATIS II - FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS
  - 12.2. BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO
  - 12.3. RATING

## 1 - DEFINIÇÕES

No âmbito do presente Prospecto, serão consideradas as seguintes definições, salvo se outro significado lhes for expressamente atribuído, adotando-se aqui por referência, as demais definições constantes da Instrução CVM nº 356/01 e do Regulamento do FUNDO:

Administrador	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição responsável pela administração do FUNDO.
Fitch Brasil	Fitch Brasil Ltda., Agência Classificadora de Risco contratada para prestar serviços de classificação de risco do FUNDO ou dos ativos integrantes de sua Carteira.
Cessão de Direitos Creditórios	A transferência pelo cedente, credor originário ou não, de seus direitos creditórios para terceiros, mantendo-se inalterados os restantes elementos da relação obrigacional.
Coordenador	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição responsável pela colocação de Quotas do FUNDO.
Quota	Valor mobiliário representativo da participação no patrimônio do FUNDO.
Quotista	É o investidor qualificado que subscrever e integralizar Quota(s) do FUNDO, tendo aberta em seu nome conta de depósito.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Custodiante	É a pessoa jurídica credenciada na CVM para o exercício da atividade de prestador de serviço de custódia fungível, no caso do FUNDO, o Itaú.
Direitos Creditórios	Os direitos e títulos representativos destes direitos, originários de operações realizadas nos segmentos financeiro, comercial, industrial, imobiliário, de hipotecas, de arrendamento mercantil e de prestação de serviços, bem como em outros ativos financeiros e modalidades de investimento admitidos nos termos da Instrução CVM nº 356/01.
Primeira Emissão	Primeira emissão de Quotas do FUNDO, no valor de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), cuja distribuição foi encerrada em 12 de dezembro de 2003.
Segunda Emissão	Segunda emissão de Quotas do FUNDO, no valor de R\$65.875.000,00 (sessenta e cinco milhões, oitocentos e setenta e cinco mil reais), cuja distribuição foi encerrada em 16 de dezembro de 2004.

Terceira Emissão	Terceira emissão de Quotas do FUNDO, no valor de até R\$84.125.000,00 (oitenta e quatro milhões, cento e vinte e cinco mil reais) e de, no mínimo, R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais)
FGV	Fundação Getúlio Vargas.
Fundo Fechado	O condomínio cujas quotas somente são resgatadas ao término do prazo de duração do Fundo ou em virtude de sua liquidação, admitindo-se, ainda, a amortização de quotas por disposição do Regulamento ou por decisão da Assembléia Geral de Quotistas.
Fundos de Investimento em Direitos Creditórios - FIDC	Uma comunhão de recursos que destina parcela preponderante do respectivo patrimônio líquido para a aplicação em direitos creditórios.
FUNDO	GP AETATIS II – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Imobiliários.
GP Investimentos Imobiliários	GP Investimentos Imobiliários S/A, empresa contratada pelo Administrador para exercer a função de Gestor da Carteira do FUNDO.
IGP-M/FGV	Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
Itaú	Banco Itaú S/A, intuição depositária e custodiante.
Investidor Qualificado	É aquele definido como tal pela regulamentação vigente ou expressamente equiparado a tanto pela CVM.
IPCA/IBGE	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
Oliveira Trust	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Deloitte Touche Tohmatsu	Empresa de Auditoria independente contratada para prestar serviços ao FUNDO, devidamente registrada na CVM.
Regulamento	Regulamento do GP AETATIS II – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Imobiliários.
Primeira Subscrição e Integralização de Quotas relativas à Primeira Emissão	Subscrição e integralização de Quotas da Primeira Emissão equivalente a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), conforme Compromissos de Subscrição e Integralização de Quotas celebrados em 12 de dezembro de 2003.
Subscrição e Integralização de Quotas relativas à Segunda Emissão	Subscrição e integralização de Quotas da Segunda Emissão equivalente a R\$ 65.875.000,00 (sessenta e cinco milhões, oitocentos e setenta e cinco mil reais).
Subscrição e Integralização de Quotas relativas à Terceira Emissão	Subscrição e integralização de Quotas da Terceira Emissão, ao menos em quantidade equivalente a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais).

## 2 - RESUMO DAS DISTRIBUIÇÕES

### 2.1 DISTRIBUIÇÃO DE QUOTAS DO FUNDO DA PRIMEIRA EMISSÃO

Emissor:	GP AETATIS II – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Imobiliários.
Administradora:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Valor Total da Primeira Emissão:	R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).
Início da Distribuição Pública de Quotas emitidas na Primeira Emissão:	17 de junho de 2003
Número de Séries:	Série única.
Taxa de Ingresso ou de saída do FUNDO:	Não foi cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores.
Valor da Quota Emitida:	R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) cada Quota da Primeira Subscrição e Integralização de Quotas e o valor patrimonial da Quota para as demais subscrições e integralizações relativas à Primeira Emissão.
Tipo da Quota Emitida:	Todas as Quotas do FUNDO emitidas foram de mesma espécie, não havendo qualquer tipo de subordinação.
Integralização	Conforme disposto no Regulamento do FUNDO, à vista, em moeda nacional.
Forma de Colocação:	Pública, com participação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários.
Agente Colocador:	Oliveira Trust.
Regime de Colocação:	A colocação foi coordenada pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. sob o regime de melhores esforços de colocação.
Encerramento da Distribuição Pública das Quotas emitidas na Primeira Emissão:	12 de dezembro de 2003

### 2.2 SEGUNDA DISTRIBUIÇÃO DE QUOTAS DO FUNDO

Emissor:	GP AETATIS II – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Imobiliários.
Administradora:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Valor Total da Segunda Emissão:	R\$ 65.875.000,00 (sessenta e cinco milhões, oitocentos e setenta e cinco mil)
Início da Distribuição	17 de novembro de 2004

Pública de Quotas emitidas na Segunda Emissão:

Número de Séries:	Série única.
Taxa de Ingresso ou de saída do FUNDO:	Não foi cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores.
Valor da Quota:	Valor patrimonial da Quota na data da subscrição e integralização.
Tipo da Quota:	Todas as Quotas do FUNDO são de mesma espécie, não havendo qualquer tipo de subordinação.
Integralização	Conforme disposto no Regulamento do FUNDO, à vista, em moeda nacional, desde que atendidas as condições previstas nos instrumentos particulares de compromisso de subscrição.
Forma de Colocação:	Pública, com participação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários.
Agente Colocador:	Oliveira Trust.
Regime de Colocação:	A colocação foi coordenada pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. sob o regime de melhores esforços de colocação.
Encerramento da Distribuição Pública das Quotas emitidas na Primeira Emissão:	16 de dezembro de 2004

### **2.3 TERCEIRA DISTRIBUIÇÃO DE QUOTAS DO FUNDO**

Emissor:	GP AETATIS II – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Imobiliários.
Administradora:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Valor Total da Terceira Emissão:	Até R\$ 84.125.000,00 (oitenta e quatro milhões, cento e vinte e cinco mil reais), e de no mínimo R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais)
Valor Mínimo da Subscrição e Integralização relativas à Segunda Emissão:	R\$3.000.000,00 (três milhões de reais).
Número de Séries:	Série única.
Taxa de Ingresso ou de saída do FUNDO:	Não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores.
Valor da Quota:	Valor patrimonial da Quota na data da subscrição e integralização.
Tipo da Quota:	Todas as Quotas do FUNDO são de mesma espécie, não havendo qualquer tipo de subordinação.

Integralização	Conforme disposto no Regulamento do FUNDO, à vista, em moeda nacional, desde que atendidas as condições previstas nos instrumentos particulares de compromisso de subscrição.
Forma de Colocação:	Pública, com participação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários.
Agente Colocador:	Oliveira Trust.
Regime de Colocação:	A colocação será coordenada pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. sob o regime de melhores esforços de colocação.

### **3 – ANUÊNCIA AO FUNDO E ÀS DISTRIBUIÇÕES PELA CVM**

Registro da constituição do FUNDO e da distribuição pública inicial de quotas automaticamente concedido, em 17 de junho de 2003, mediante protocolo na CVM dos documentos e informações elencados nos arts. 8º, § 1º e 20, § 1º da Instrução CVM 356/01.

Registro da segunda distribuição pública de quotas do FUNDO automaticamente concedido, em 16 de novembro de 2004, mediante protocolo na CVM dos documentos e informações elencados no art. 20, § 1º da Instrução CVM 356/01.

Registro da terceira distribuição pública de quotas do FUNDO automaticamente concedido, em 04 de maio de 2005, mediante protocolo na CVM dos documentos e informações elencados no art. 20, § 1º da Instrução CVM 356/01.

### **4 – GP AETATIS II – FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS**

O **GP AETATIS II – FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS** é administrado por **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, na forma da Resolução CMN nº 2907, de 29 de Novembro de 2001 e da Instrução CVM nº 356, de 17 de Dezembro de 2001.

A Carteira do FUNDO é gerida por GP Investimentos Imobiliários S.A., contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.

A Primeira Emissão foi composta de uma única série, correspondente a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), com uma Primeira Subscrição e Integralização de Quotas no valor de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) cada Quota. As demais subscrições e integralização foram efetuadas pelo valor patrimonial da Quota para as demais subscrições e integralizações relativas à Primeira Emissão. Todas as Quotas da Primeira Emissão do FUNDO foram de mesma espécie, não havendo qualquer tipo de subordinação.

O início e o encerramento da distribuição pública de Quotas da Primeira Emissão ocorreram, respectivamente, em 17 de junho de 2003 e 12 de dezembro de 2003, conforme anúncios publicados em periódicos de grande circulação.

A Segunda Emissão foi composta de uma única série, correspondente a R\$65.875.000,00 (sessenta e cinco milhões, oitocentos e setenta e cinco mil reais), com subscrições e

integralizações efetuadas pelo valor patrimonial da Quota. Todas as Quotas da Segunda Emissão do FUNDO foram de mesma espécie, não havendo qualquer tipo de subordinação.

O início e o encerramento da distribuição pública de Quotas da Segunda Emissão ocorreram, respectivamente, em 17 de novembro de 2004 e 16 de dezembro de 2004, conforme anúncios publicados em periódicos de grande circulação.

A Terceira Emissão será composta de uma única série, resultando em uma Subscrição e Integralização de Quotas relativas à Terceira Emissão, correspondente a até R\$84.125.000,00 (oitenta e quatro milhões, cento e vinte e cinco mil reais). A eficácia e validade da Terceira Emissão foi ajustada sob condição resolutive de verificar-se a celebração pelo FUNDO de Instrumentos Particulares de Compromissos de Subscrição de Quotas do FUNDO totalizando, no mínimo, R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) e integralização inicial no valor total de, no mínimo, R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais). Todas as Quotas da Terceira Emissão do FUNDO serão de mesma espécie, não havendo qualquer tipo de subordinação. O prazo para subscrição e integralização de quotas correspondentes à Terceira Emissão encerrar-se-á no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de concessão de registro da referida emissão pela CVM. Cada QUOTISTA deverá adquirir, pelo menos, 01 (uma) quota do FUNDO, sendo permitida apenas a aquisição e/ou negociação de partes fracionárias de quotas em quantidades superiores a 01 (uma) quota.

O Instrumento Particular de Constituição do GP AETATIS II – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Imobiliários, no qual o Administrador deliberou a constituição do FUNDO e a Primeira Emissão de Quotas, foi firmado em 12 de junho de 2003 e devidamente registrado no Cartório de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro em 27 de junho de 2003.

**Em 29 de julho de 2004, a Fitch Brasil atribuiu o Rating “A (bra)” às Quotas do FUNDO.**

**Em 7 de janeiro de 2005, a Fitch Brasil afirmou o Rating “A (bra)” às Quotas do FUNDO.**

**Em 10 de maio de 2005, a Fitch Brasil afirmou o Rating “A (bra)” às Quotas do FUNDO.**

**Em 31 de agosto de 2005, a Fitch Brasil afirmou o Rating “A (bra)” às Quotas do FUNDO.**

**Em 30 de novembro de 2005, a Fitch Brasil afirmou o Rating “A (bra)” às Quotas do FUNDO.**

**Em 24 de fevereiro de 2006, a Fitch Brasil afirmou o Rating “A (bra)” às Quotas do FUNDO.**

***A anuência ao funcionamento do FUNDO e da presente distribuição não implicam, por parte da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, garantia da veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do FUNDO, de seu Administrador, de sua Política de Investimento, ou ainda, das quotas a serem distribuídas.***

## 4.1. Características Básicas do FUNDO

4.1.1 O GP AETATIS II – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Imobiliários, constituído sob a forma de condomínio fechado, do qual poderão participar, como Quotistas, apenas investidores qualificados, terá um prazo de duração limitado a 5 (cinco) anos, prorrogável por mais 1 (um) ano por deliberação de Quotistas representando a maioria das Quotas emitidas. Os três primeiros anos de duração do FUNDO constituirão o Período de Investimento, e os demais, o Período de Desinvestimento, como mencionado no Regulamento. O encerramento do FUNDO poderá ser deliberado em Assembléia Geral especialmente convocada para esse fim, mediante aprovação de Quotistas que representem a maioria das Quotas emitidas pelo FUNDO.

4.1.1.1 Deverá ser convocada Assembléia Geral, nos termos do Regulamento, para deliberar sobre a Liquidação antecipada do FUNDO, na ocorrência dos seguintes eventos: (i) rebaixamento do “Rating” Preliminar atribuído às Quotas do FUNDO; ou (ii) o valor contábil dos direitos creditórios que compõem a carteira do FUNDO, vencidos e atrasados por prazo igual ou superior a 90 (noventa) dias, representar, a qualquer tempo, 15% (quinze por cento) ou mais do valor total da carteira de direitos creditórios do FUNDO.

4.1.1.2 Na hipótese de decisão assemblear pela não liquidação do FUNDO, os quotistas dissidentes poderão resgatar as quotas de sua propriedade pelo valor patrimonial das mesmas.

4.1.2 O FUNDO tem por objeto proporcionar a melhor valorização possível de suas Quotas mediante o direcionamento de seus investimentos para a aquisição de direitos creditórios originários de operações realizadas preferencialmente no segmento imobiliário, sob orientação do Conselho Consultivo e de terceiros contratados para tanto, observando-se as diretrizes da Política de Investimento do FUNDO.

4.1.3 A primeira aquisição dos referidos direitos creditórios, dar-se-á através de contratos de Cessão de Direitos Creditórios, com eficácia subordinada à Primeira Subscrição e Integralização de Quotas do FUNDO relativas à Primeira Emissão.

4.1.4 A aquisição de direitos creditórios se dará através de pagamentos à vista, em moeda nacional, ao Cedente dos direitos creditórios. O pagamento do preço somente se efetivará após o cumprimento de todos os requisitos estabelecidos na Política de Investimento do FUNDO e se for o caso, com pareceres favoráveis do Conselho Consultivo do FUNDO.

4.1.5 Os direitos creditórios deverão representar preponderantemente:

- (I) Recebíveis oriundos da promessa de venda e compra a prazo de imóveis com e sem “habite-se”, constituídos sob a forma de incorporações imobiliárias, conforme a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, incluindo

os loteamentos urbanos referidos na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, originados por incorporadoras consideradas de primeira linha;

- (II) Títulos emitidos por Companhias Securitizadoras, representativos de direitos creditórios, denominados Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”), observado o disposto no item 4.1.5.1 abaixo;
- (III) Cédulas de Crédito Bancário emitidas por entidades atuantes preponderantemente no segmento imobiliário, transferidas ao FUNDO mediante endosso em preto aposto por instituição financeira ou entidade a ela equiparada, observado o disposto no item 4.1.5.1. abaixo;
- (IV) Certificados de Cédulas de Crédito Bancário emitidos por instituição financeira ou entidade a ela equiparada, lastreados por Cédulas de Crédito Bancário emitidas por entidades atuantes preponderantemente no segmento imobiliário, observado o disposto no item 4.1.5.1 abaixo; e
- (V) *Commercial Papers* e Notas Promissórias emitidas por empresas consideradas de primeira linha na forma e segundo os parâmetros definidos pelo Conselho Consultivo.

4.1.5.1 Os títulos mencionados nos itens II, III e IV acima deverão ter classificação de risco equivalente ou superior à classificação de “Rating” Preliminar atribuída às Quotas do FUNDO, a ser efetuada por agência classificadora de risco em funcionamento no País.

- 4.1.6 O FUNDO poderá adquirir direitos creditórios originários de cedentes que não sejam os preferencialmente definidos na Política de Investimento, desde que haja parecer favorável do Conselho Consultivo.
- 4.1.7 Trimestralmente, a Carteira do FUNDO será avaliada pela Agência de Rating contratada, nos termos do Regulamento do FUNDO.
- 4.1.8 O Administrador contratará empresas especializadas para prestação de serviços de Gestão da Carteira, Custódia, e Auditoria Independente, nas condições a serem estabelecidas nos respectivos instrumentos contratuais.
- 4.1.9 O FUNDO também poderá adquirir outros direitos creditórios para integrar o seu patrimônio. As aquisições irão observar o Regulamento do FUNDO e a regulamentação em vigor.
- 4.1.10 Observado o limite fixado na legislação pertinente, a parcela remanescente do patrimônio do FUNDO, poderá ser investida, a critério do Administrador, em outros valores mobiliários e/ou em outras aplicações autorizadas pela Instrução CVM nº 356/01, como títulos de emissão do Tesouro Nacional, títulos de emissão do Banco Central do Brasil, créditos securitizados pelo Tesouro Nacional, certificados e recibos de depósito bancário e demais títulos, valores mobiliários e ativos financeiros de renda fixa.

4.1.11 A Política de Investimento do FUNDO deverá ser integralmente seguida pelo Administrador e pelo Gestor, com apreciação do Conselho Consultivo, conforme disposto no Regulamento, não podendo ser alterada, de qualquer forma, sem a prévia deliberação tomada em Assembléia Geral de Quotistas.

4.1.12 O FUNDO deverá ter 4 (quatro) representantes dos Quotistas, eleitos pela Assembléia Geral para integrar o Conselho Consultivo, com as atribuições e os requisitos definidos no artigo 14 do Regulamento.

## 4.2. Características Básicas da Primeira Emissão

ESPÉCIE	VALOR TOTAL DA PRIMEIRA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO	PREÇO – R\$	MONTANTE TOTAL- R\$
Quotas de espécie única	R\$5.000.000,00	R\$25.000,00 por Quota relativa à Primeira Subscrição e Integralização e valor patrimonial para as demais subscrições e integralizações de Quotas.	R\$50.000.000,00
	Comissão de estruturação, coordenação e de colocação		Não houve

### 4.2.1 Condições e Prazo de Subscrição e Integralização das Quotas da Primeira Emissão

I - As Quotas relativas à Primeira Emissão foram subscritas e integralizadas na forma descrita abaixo:

a) As Quotas foram todas escriturais e não foi cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores;

b) A Primeira Subscrição e Integralização de Quotas relativas à Primeira Emissão foi efetuada ao valor de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) cada Quota, nas condições previstas no respectivo Instrumento Particular de Compromisso de Subscrição de Quotas do FUNDO. As subscrições e integralizações subseqüentes foram feitas pelo valor patrimonial da Quota na data da subscrição e integralização.

c) As Quotas foram integralizadas à vista em moeda corrente nacional, por meio de liquidação através da Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CETIP ou Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia - CBLC.

II - Todas as Quotas do FUNDO foram de mesma espécie, não havendo qualquer tipo de subordinação.

III - As Quotas foram subscritas e integralizadas no prazo máximo de distribuição primária de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de protocolo de documentos junto a Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

IV - A subscrição foi feita mediante assinatura de Instrumentos Particulares de Compromisso de Subscrição de Quotas, que contemplava as condições da subscrição e integralização e foram autenticados pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Quotas.

V - A distribuição pública das Quotas foi efetuada sob o regime de procedimento diferenciado, conforme o artigo 33 da Instrução CVM nº 13 de 30.09.80, tendo sido, portanto, atendidos os pedidos por ordem cronológica, inexistindo reservas antecipadas, lotes mínimos ou máximos.

VI - A efetivação da Primeira Emissão foi condicionada à celebração pelo FUNDO de Instrumentos Particulares de Compromissos de Subscrição de Quotas do FUNDO totalizando no mínimo R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) em compromissos de subscrição.

VII – A distribuição pública de Quotas relativas à Primeira Emissão foi coordenada por OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

#### 4.3 Características Básicas da Segunda Emissão

ESPÉCIE	VALOR MÍNIMO TOTAL DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO	PREÇO – R\$	MONTANTE TOTAL- R\$
Quotas de espécie única	R\$3.000.000,00	Valor patrimonial da quota na data da subscrição e integralização.	R\$65.875.000,00 (sessenta e cinco milhões, oitocentos e setenta e cinco mil reais)
	Comissão de estruturação, coordenação e de colocação		Não houve

##### 4.3.1 Condições e Prazo de Subscrição e Integralização das Quotas da Segunda Emissão

I - As Quotas relativas à Segunda Emissão foram subscritas e integralizadas na forma descrita abaixo:

a) As Quotas foram todas escriturais e não foram cobradas taxa de ingresso ou de saída dos subscritores;

b) A Subscrição e Integralização de Quotas relativas à Segunda Emissão foi efetuada ao valor de emissão da quota na data da subscrição, nas condições previstas no respectivo Instrumento Particular de Compromisso de Subscrição de Quotas do FUNDO.

c) As Quotas foram integralizadas à vista em moeda corrente nacional, por meio de liquidação através da Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CETIP ou Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia - CBLC.

II - Todas as Quotas do FUNDO foram da mesma espécie, não havendo qualquer tipo de subordinação.

III - As Quotas foram subscritas e integralizadas no prazo máximo de distribuição primária de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de protocolo de documentos junto a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, respeitadas eventuais prorrogações concedidas pela CVM.

IV - A subscrição foi feita mediante assinatura do Instrumento Particular de Compromisso de Subscrição de Quotas, que especificou as condições da subscrição e integralização e foram autenticados pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Quotas.

V - Foram atendidos os pedidos por ordem cronológica, inexistindo reservas antecipadas, lotes mínimos ou máximos.

VI - A efetivação da Segunda Emissão foi condicionada à celebração pelo FUNDO de Instrumentos Particulares de Compromissos de Subscrição de Quotas do FUNDO totalizando no mínimo R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) em compromissos de subscrição. Caso o subscritor fosse novo quotista, o seu ingresso estava sujeito, ainda, à aprovação em assembléia geral do FUNDO.

VII – A distribuição pública de Quotas relativas à Segunda Emissão foi coordenada por OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

#### 4.4 Características Básicas da Terceira Emissão

ESPÉCIE	VALOR MÍNIMO TOTAL DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO	PREÇO – R\$	MONTANTE TOTAL- R\$
Quotas de espécie única	R\$3.000.000,00	Valor patrimonial da quota na data da subscrição e integralização.	Até R\$84.125.000,00 (oitenta e quatro milhões, cento e vinte e cinco mil reais), e no mínimo, R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais).
Comissão de estruturação, coordenação e de colocação			Não haverá

#### 4.4.1 Condições e Prazo de Subscrição e Integralização das Quotas da Terceira Emissão

I - As Quotas relativas à Terceira Emissão serão subscritas e integralizadas na forma descrita abaixo:

a) As Quotas serão todas escriturais e não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores;

b) A Subscrição e Integralização de Quotas relativas à Terceira Emissão será efetuada ao valor de emissão da quota na data da subscrição, nas condições previstas no respectivo Instrumento Particular de Compromisso de Subscrição de Quotas do FUNDO.

c) As Quotas serão integralizadas à vista em moeda corrente nacional, por meio de liquidação através da Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CETIP ou Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia - CBLC.

II - Todas as Quotas do FUNDO são de mesma espécie, não havendo qualquer tipo de subordinação.

III - As Quotas serão subscritas e integralizadas no prazo máximo de distribuição primária de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de protocolo de documentos junto a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, respeitadas eventuais prorrogações concedidas pela CVM.

IV - A subscrição será feita mediante assinatura do Instrumento Particular de Compromisso de Subscrição de Quotas, que especificará as condições da subscrição e integralização e serão autenticados pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Quotas.

V - Serão atendidos os pedidos por ordem cronológica, inexistindo reservas antecipadas, lotes mínimos ou máximos.

VI - A efetivação da Terceira Emissão está condicionada à celebração pelo FUNDO de Instrumentos Particulares de Compromissos de Subscrição de Quotas do FUNDO totalizando no mínimo R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) em compromissos de subscrição.

VII - Em caso de inadimplência de Quotistas, no que se refere à integralização de Quotas, conforme dispuserem o Instrumento Particular de Compromisso de Subscrição de Quotas e o Regulamento, poderá o Administrador, em nome do FUNDO, proceder com a venda das Quotas não integralizadas a terceiros, sem prejuízo das medidas legais cabíveis.

VIII - Caso a integralização de Quotas de qualquer série esteja prevista para sábados, domingos, feriados nacionais, feriados bancários e/ou outros feriados na cidade do Rio de Janeiro, a mesma deverá, para todos os efeitos, ser feita no primeiro dia útil subsequente, sem nenhum acréscimo ao valor a ser pago.

IX - A distribuição pública de Quotas relativas à Segunda Emissão será coordenada por OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

#### **4.5. Coordenação da Distribuição**

I - COORDENADOR:

Nome: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Endereço: Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

II - O COORDENADOR terá o prazo máximo de distribuição primária de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data do protocolo junto à CVM dos documentos mencionados na Instrução CVM nº 356/01, para a colocação das Quotas junto ao público de investidores qualificados sob o regime de melhores esforços, não sendo responsável pela quantidade eventualmente não subscrita.

#### **4.6. Direitos, Vantagens e Restrições das Quotas**

- A. A cada Quota corresponderá um voto nas Assembléias do FUNDO, não havendo qualquer tipo de subordinação entre as Quotas de emissão do FUNDO.
- B. As Quotas correspondem a frações ideais do patrimônio do FUNDO, não serão resgatáveis, terão a forma escritural. As Quotas serão mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares, pela instituição custodiante.

- C. Após a subscrição e integralização, constituído o FUNDO, poderão as Quotas de sua emissão ser negociadas secundariamente em Bolsa de Valores ou no mercado de balcão organizado.
- D. Durante o Período de Desinvestimento, o Administrador poderá a qualquer tempo realizar amortizações das Quotas do FUNDO, devendo para isso enviar carta registrada a cada Quotista com um prazo mínimo de 10 (dez) dias da data estabelecida para crédito da efetiva amortização.

I – Para efeitos de amortização de Quotas, será considerado o valor da Quota vigente na data de amortização, deduzidos de eventuais despesas, tributos, taxas conforme estabelecido no Regulamento;

II – A amortização de Quotas deverá ser feita através de documento de ordem de pagamento ou depósito em conta corrente do Quotista;

#### **4.7. Negociação das Quotas no Mercado Secundário**

Depois de integralizadas, as Quotas do FUNDO serão admitidas à negociação em Bolsa de Valores ou no mercado de balcão organizado, preferencialmente na Sociedade Operadora do Mercado de Ativos.

#### **4.8. Destinação dos Recursos**

Os recursos da distribuição inicial e da Segunda Emissão de Quotas permitiram ao FUNDO a aquisição de direitos creditórios e o restante em outros ativos permitidos pela legislação aplicável ao FUNDO. Os recursos da distribuição de Quotas da Terceira Emissão permitirão ao FUNDO a aquisição de no mínimo 50% do seu patrimônio líquido em direitos creditórios e o restante em outros ativos permitidos pela legislação aplicável ao FUNDO.

#### **4.9. Fatores de Risco**

- A. As aplicações do FUNDO em direitos creditórios caracterizam operações cujo o risco de crédito se concentra na capacidade financeira de seus devedores em primeira instância e, em caso de coobrigação e/ou seguros, na capacidade de pagamento dos cedentes e emissores de apólices e, no caso de garantias, no valor de liquidação dessas. Apesar dos critérios adotados de seleção dos creditórios, existe a possibilidade de ocorrerem perdas patrimoniais no FUNDO, parciais ou totais, relativamente ao valor representado pelos créditos não liquidados.
- B. Ocorrendo mudanças nas condições de mercado, poderá ocorrer um descasamento entre as taxas de juros praticadas em mercado e as taxas de juros estabelecidas nas operações de compra de direitos creditórios pelo FUNDO, ocasionando perda de rentabilidade durante o período de maturação dos direitos creditórios.
- C. As aplicações do FUNDO não contam com garantia da instituição administradora ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

- D. As aplicações do FUNDO nos demais ativos e valores mobiliários permitidos pela legislação aplicável ao FUNDO poderão incorrer em diferentes espécies de risco, sendo os principais fatores os seguintes:

*D.1) Risco de Mercado*

O valor dos ativos que integram ou que vierem a integrar a Carteira do FUNDO podem aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado, as taxas de juros e os resultados das empresas cujos valores mobiliários por elas emitidos compõem a Carteira, sendo que em caso de queda do valor dos ativos que compõem a Carteira o patrimônio líquido do FUNDO pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos ativos integrantes da Carteira podem ser temporárias, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

*D.2) Risco de Crédito*

Consiste no risco dos emissores de valores mobiliários de renda fixa que integram ou que venham a integrar a Carteira e/ou outras partes envolvidas em operações realizadas pelo FUNDO não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o FUNDO. Os investimentos em valores mobiliários de renda fixa lastreados em recebíveis de imóveis em construção podem eventualmente aumentar o risco de crédito tendo em vista o risco de não execução da obra.

E. Parcela preponderante do Patrimônio Líquido do FUNDO poderá ser composta por direitos creditórios não performados, na forma descrita no parágrafo primeiro do artigo 18 deste Regulamento, em que operações de compra e venda estão lastreadas em créditos cujas mercadorias ainda não foram entregues aos compradores.

F. As Quotas do FUNDO são ativos de baixa liquidez e em razão do fundo objeto deste prospecto ser um condomínio fechado, existe uma grande probabilidade de o desinvestimento do Quotista somente ocorrer por ocasião de eventuais amortizações deliberadas pelo Administrador ou por ocasião do encerramento do FUNDO.

G. Em caso de ser deliberada a liquidação do FUNDO pela Assembléia de Quotistas ou pela CVM, existe a possibilidade de, em razão das condições de mercado para a liquidação dos ativos do FUNDO, que o Administrador faça o pagamento referente ao resgate das Quotas na forma de transferência dos ativos integrantes da Carteira do FUNDO à propriedade direta dos Quotistas.

#### **4.10. Outras Informações Consideradas Relevantes**

> ADMINISTRADORA:

NOME: **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

DIRETOR RESPONSÁVEL: Mauro Sergio de Oliveira.

ENDEREÇO: Avenida das Américas, 500, BLOCO 13, GRUPO 205, RIO DE JANEIRO, ESTADO DO RIO DE JANEIRO.

TELEFONE / FAX: (0\*\*21) 2493-7003 / (0\*\*21) 2493-4746

> GESTOR:

NOME: **GP Investimentos Imobiliários S/A**

ENDEREÇO: Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 7º andar, Cidade e Estado de São Paulo.

> AUDITOR INDEPENDENTE: **Deloitte Touche Tohmatsu**

ENDEREÇO: Rua Bela Cintra, 881, Cidade e Estado de São Paulo.

> AValiação DE RISCO DO FUNDO: **Fitch Brasil Ltda.**

ENDEREÇO: Alameda Santos, 1470, conjunto 511, Cidade e Estado de São Paulo.

> INSTITUIÇÃO COORDENADORA:

NOME: **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

ENDEREÇO: Avenida das Américas, 500, BLOCO 13, GRUPO 205, RIO DE JANEIRO, ESTADO DO RIO DE JANEIRO.

TELEFONE / FAX: (0\*\*21) 2493-7003 / (0\*\*21) 2493-4746.

> JORNAL EM QUE SERÃO EFETUADAS AS PUBLICAÇÕES LEGAIS DO FUNDO: “**Gazeta Mercantil**”, editado na cidade de São Paulo.

> INSTITUIÇÃO FINANCEIRA DEPOSITÁRIA E CUSTODIANTE:

NOME: **Banco Itaú S.A.**

ENDEREÇO: Rua Boa Vista, nº 176, na Capital do Estado de São Paulo.

**4.11 Informações complementares sobre o FUNDO emissor e a distribuição em questão poderão ser obtidas junto ao COORDENADOR da operação ou na COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM.**

A obtenção de novos exemplares do Regulamento, do Prospecto, bem como eventuais informações adicionais, reclamações e sugestões podem ser realizadas junto ao departamento mantido pelo FUNDO destinado especialmente ao atendimento dos Quotistas. O responsável pelo departamento é o Sr. Juarez Dias Costa, cujo telefone e fac-símile são (0\*\*21) 2493-7003 / (0\*\*21) 2493-4746.

Informações sobre o FUNDO poderão também ser obtidas junto à CVM.

Endereços da CVM:

Superintendência de Relações com Investidores Institucionais - Rua Sete de Setembro, 111 – 27º andar – Rio de Janeiro – RJ

Rua Formosa, 367 – 20º andar – São Paulo – SP

**5 – REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E ENCARGOS DO FUNDO**

### **5.1. Taxa de Administração:**

Correspondente (a) a **1,6%** (um vírgula seis por cento) ao ano, apurados sobre o valor do patrimônio líquido do FUNDO aplicado em direitos creditórios originários de operações realizadas no segmento imobiliário, e (b) a **0,1%** (zero vírgula um por cento) apurados sobre o valor do Patrimônio Líquido do FUNDO aplicado em ativos que não aqueles mencionados na alínea (a) deste item. A taxa de administração será provisionada diariamente e paga mensalmente, até o quinto dia útil do mês subsequente a sua vigência, observada uma percepção mínima mensal de R\$10.000,00 (dez mil reais), atualizados monetariamente pelo IGP-M/FGV a partir de 01/06/2003, com acréscimo dos tributos ISS, PIS, Cofins e IRRF incidentes sobre a percepção mínima mensal.

### **5.2. Prêmio de Performance:**

Apurado no último dia útil de cada semestre civil para cada subscrição e integralização de cada emissão de quotas do FUNDO, e pagável no primeiro dia útil posterior ao encerramento do respectivo semestre civil, em espécie, sendo que o pagamento do **prêmio de performance** ora previsto será efetivado por meio de recursos provenientes do cancelamento de quotas (“come-quotas”). O ADMINISTRADOR fará jus, a título de **prêmio de performance**, a 20% (vinte por cento) do que exceder a valorização do índice de referência aplicado no período determinado no parágrafo 1º deste inciso, dentre os descritos na forma abaixo:

a. Até que se implemente a condição descrita na alínea “c” abaixo, adotar-se-á, como índice de referência para apuração de pagamento do **prêmio de performance**, a variação acumulada mensalmente equivalente a 100% (cem por cento) da taxa CDI extra grupo divulgada pela CETIP (Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos), desde que a referida variação acumulada de 100% (cem por cento) do CDI extra grupo seja superior à variação do IGP-M/FGV (índice geral de preços de mercado, divulgado pela fundação Getúlio Vargas) acrescido de 10,5% (dez vírgula cinco por cento) ao ano calculado de forma exponencial;

b. Na hipótese de a variação acumulada do CDI EXTRA GRUPO, divulgada pela CETIP, ser inferior à variação acumulada do IGP-M/FGV acrescido de 10,5% a.a., a taxa de performance só será devida caso a valorização da quota venha a exceder a variação acumulada do (i) CDI EXTRA GRUPO e do (ii) IGP-M acrescido de 10,5% a.a.;

c. Na hipótese de publicação de decisão conjunta da Secretaria de Previdência Complementar do Ministério da Previdência e Assistência Social e do Banco Central do Brasil que autorize a utilização do IGPM/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas), como índice de referência admitido para fins de pagamento de **prêmio de performance**, nos termos do artigo 46, I do Regulamento Anexo à Resolução CMN n.º 3.121, de 25 de setembro de 2003, a utilização do novo índice de referência (IGP-M/FGV, acrescido de 10,5% (dez vírgula cinco por cento) ao ano calculado de forma

exponencial) será adotada automaticamente para tal finalidade, independentemente de alteração do Regulamento do FUNDO;

d. Na falta ou extinção dos índices previstos na alínea a) e c) acima e desde que autorizado, aplicar-se-á a variação do IPCA/IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) acrescido do mesmo percentual então aplicado.

O pagamento do **prêmio de performance** somente será devido se:

(i) quando relativo ao primeiro período em que houver pagamento do **prêmio de performance**, se o valor da quota do FUNDO, no dia de apuração do **prêmio de performance**, superar o valor inicial da quota em cada subscrição e integralização de cada emissão de quotas do FUNDO, corrigido na forma estabelecida para o índice de referência em vigor, dentre os descritos nas letras “a”, “b” ou “c” acima;

Caso venha a existir mais de uma integralização de um mesmo quotista dentro de um mesmo semestre civil, o **prêmio de performance** relativo ao primeiro período em que houver pagamento do **prêmio de performance** somente será devido se o valor da quota do FUNDO, no dia do pagamento, superar a média ponderada do valor inicial da quota em cada subscrição e integralização realizadas no mesmo semestre civil, calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$PP = \left( \frac{\left( VQPP \times \sum_{n=1}^{n=n^{\circ}Integralização} Qn - \sum_{n=1}^{n=CotasIntegralizadas} Qn \times VQn \times Correção \right) \times 20\%}{VQPP} \right)$$

PP = NÚMERO DE QUOTAS A SEREM CANCELADAS RELATIVAS AO **PRÊMIO DE PERFORMANCE** DEVIDO PELO QUOTISTA QUE TENHA INTEGRALIZADO QUOTAS MAIS DE 1 VEZ DENTRO DO MESMO SEMESTRE CIVIL;

VQPP = VALOR DA QUOTA DO FUNDO, NO DIA DE APURAÇÃO DO **PRÊMIO DE PERFORMANCE**;

QN = QUANTIDADE DE QUOTAS INTEGRALIZADAS PELO MESMO QUOTISTA DENTRO DO MESMO SEMESTRE CIVIL, PARA CADA UMA DAS “N” INTEGRALIZAÇÕES DE QUOTAS;

VQN = VALOR DA QUOTA PARA CADA UMA DAS “N” INTEGRALIZAÇÕES DE QUOTAS EFETUADAS PELO MESMO QUOTISTA DENTRO DO MESMO SEMESTRE CIVIL;

CORREÇÃO N = CORREÇÃO ESTABELECIDADA PARA O ÍNDICE DE REFERÊNCIA EM VIGOR, DENTRE OS DESCRITOS NAS LETRAS “A”, “B” OU “C” ACIMA, NO PERÍODO ENTRE O DIA DA INTEGRALIZAÇÃO DE

NÚMERO “N” DE QUOTAS EFETUADAS PELO MESMO QUOTISTA DENTRO DO MESMO SEMESTRE CIVIL, E O DIA DE APURAÇÃO DO **PRÊMIO DE PERFORMANCE**;

(ii) quando relativo aos demais períodos em que houver pagamento do **prêmio de performance**, se o valor da quota do FUNDO, no dia do apuração do **prêmio de performance**, superar o valor da quota do FUNDO verificado no último dia de apuração do **prêmio de performance** relativo ao período em que tenha havido a última cobrança de **prêmio de performance**, corrigido na forma estabelecida para o índice de referência em vigor, dentre os descritos nas letras “a”, “b” ou “c” acima.

O ADMINISTRADOR, em caso de renúncia ou destituição pela Assembléia Geral, fará jus ao **prêmio de performance**, *pro rata temporis*, apurado no primeiro evento posterior ao seu desligamento que, nos termos deste Regulamento, venha a ensejar o direito ao recebimento do referido prêmio.

### **5.3. Encargos do FUNDO:**

I – taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;

II – despesas com impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas, previstas no Regulamento do FUNDO ou na regulamentação pertinente;

III – despesas com correspondências de interesse do FUNDO, inclusive comunicações aos Quotistas;

IV – honorários e despesas do auditor encarregado da revisão das demonstrações financeiras e das contas do FUNDO e da análise de sua situação e da atuação do Administrador;

V – emolumentos e comissões pagas sobre as operações do FUNDO;

VI – honorários de advogados, custas e despesas correlatas feitas em defesa dos interesses do FUNDO, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação, caso o mesmo venha a ser vencido;

VII – quaisquer despesas inerentes à constituição ou à liquidação do FUNDO ou à realização de Assembléia Geral de Quotistas;

VIII – taxas de custódia de ativos do FUNDO;

IX – a contribuição anual devida às bolsas de valores ou à entidade do mercado de balcão organizado em que o FUNDO tenha suas Quotas admitidas à negociação; e

X – despesas com a contratação de agência classificadora de risco.

Quaisquer despesas não previstas neste item como encargos do FUNDO devem correr por conta do Administrador.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo FUNDO aos prestadores de serviços contratados nos termos do

Regulamento, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da taxa de administração fixada e provisionada de acordo com o previsto no Regulamento do FUNDO.

O Administrador também pode estabelecer que os valores relativos ao prêmio de performance sejam pagos diretamente pelo FUNDO ao Gestor.

## 6 – TERCEIROS CONTRATADOS

O Administrador, sem prejuízo de sua responsabilidade e do diretor ou sócio-gerente designado para representá-la, contratou os serviços de terceiros, conforme estabelecido no Artigo 39 da Instrução CVM nº 356/01, para as seguintes atividades:

I - Gestão da Carteira do FUNDO, nos termos da instrução CVM nº 356/01. Para esta atividade foi contratada a empresa **GP INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, credenciada na Comissão de Valores Mobiliários para o exercício da atividade de administração de carteira através do Ato Declaratório nº. 7.478, de 01 de novembro de 2003, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.539.353/0001-52, que receberá a remuneração correspondente (a) a 96,87% (noventa e seis vírgula oitenta e sete por cento) da taxa de administração descrita acima, ressalvada a percepção mínima de R\$10.000,00 (dez mil reais) mensais pelo Administrador e (b) a 100% (cem por cento) do prêmio de performance descrito acima. Os valores previstos neste item, serão pagos pelo FUNDO diretamente ao Gestor, nos termos dos parágrafos 2º e 3º do Artigo 36 do Regulamento.

II – Custódia, Liquidação, Tesouraria, Controle de Ativos e Passivos, Processamento e Contabilidade do FUNDO. Para esta atividade foi contratado o **BANCO ITAÚ S/A**, instituição financeira com sede à Rua Boa Vista, nº 176, na Capital do Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04.

III - Para os serviços de auditoria independente, com responsabilidade pela revisão das demonstrações financeiras e das contas do FUNDO, da análise de sua situação e da atuação do Administrador, foi contratada pelo FUNDO a empresa **Deloitte Touche Tohmatsu**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Bela Cintra, 881, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 01.813.375/0001-33.

IV – Para os serviços de classificação de risco, a que alude o artigo 3º, III da Instrução CVM nº 356, foi contratada pelo FUNDO a empresa **Fitch Brasil Ltda.**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Alameda Santos, 1470, conjunto 511, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.813.375/0001-33.

V - Para a atividade de consultoria de risco, foi contratada a sociedade **Prandini, Rabbat & Associates Financial Products S/C Ltda.** (“CONSULTOR DE RISCO”) a qual fará jus a uma remuneração anual, equivalente a 0,10% (zero vírgula dez por cento) do Patrimônio Líquido do FUNDO, paga mensalmente até o 5º dia útil do mês subsequente a sua vigência e limitada tal remuneração até o limite máximo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Esta remuneração será paga diretamente pelo FUNDO, nos termos do Artigo 36, parágrafo 2º do Regulamento e será subtraída da remuneração a ser paga ao Gestor, nos termos do item I (a) acima.

O ADMINISTRADOR e o GESTOR declaram que não há conflito de interesses no exercício de suas funções, possuindo independência nas atividades de administração e gestão da carteira do FUNDO, apesar da faculdade do FUNDO de poder investir em títulos de emissão do

GESTOR, do ADMINISTRADOR, ou, ainda, de emissão de empresas controladas, controladoras, coligadas e/ou subsidiárias ao GESTOR e/ou ADMINISTRADOR.

## 7 – CONSELHO CONSULTIVO

Sem prejuízo das responsabilidades do Administrador e do diretor ou sócio-gerente designado para representá-lo, o FUNDO contará com um **Conselho Consultivo**, na forma do Artigo 59 da Instrução CVM nº 356/01, ao qual será subordinada a aplicação da **Política de Investimento** do FUNDO descrita em seu Regulamento.

O Conselho Consultivo será composto de 7 (sete) membros designados da seguinte forma:

I - 02 (dois) representantes serão indicados pelo Gestor sem necessidade de ratificação de tais indicações pela Assembléia Geral de Quotistas;

II – 05 (cinco) representantes serão indicados pelos Quotistas observado que : (a) os QUOTISTAS ou grupos de QUOTISTAS (entendendo-se como grupos de QUOTISTAS aqueles QUOTISTAS pertencentes ao mesmo grupo econômico) que subscreverem e integralizarem pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) das quotas do FUNDO terão direito a indicar, cada um deles, 01 (um) destes membros, e (b) caso não tenham sido preenchidos a totalidade dos assentos destinados aos QUOTISTAS nos termos da alínea anterior, os QUOTISTAS ou grupo de QUOTISTAS que não estiverem enquadrados na definição da alínea (a) indicarão e elegerão por maioria simples destes os demais membros.

Dentre os representantes dos Quotistas, indicados nos termos do item II acima, serão nomeados conforme dispuser a Assembléia Geral e nos limites do Artigo 31 da Instrução CVM 356/01, os responsáveis pelas funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do FUNDO, em defesa dos direitos e dos interesses dos Quotistas.

As pessoas físicas eleitas como representantes dos Quotistas, não poderão ser as mesmas que representem o Gestor ou qualquer um dos cedentes dos direitos creditórios que comporão a carteira do FUNDO.

Os membros do Conselho Consultivo designados repectivamente pelo Gestor e Quotistas desempenharão suas atribuições até que sejam substituídos por livre deliberação da parte que os indicou originalmente.

O Conselho Consultivo se reunirá, pelo menos uma vez a cada 3 (três) meses, na sede do Administrador ou em outro local informado na convocação endereçada aos conselheiros, para deliberar sobre os seguintes temas, sem prejuízo das demais atribuições previstas no Regulamento:

I – Quanto à realização de operações de compra ou de cessão dos direitos creditórios.

II – Quanto a possibilidades de se contratar ou operar com empresas coligadas e/ou controladas do Administrador, seus sócios ou executivos.

III – Quanto à indicação de nova sociedade classificadora de risco, nos termos do Artigo 7º, VIII do Regulamento.

IV – Quanto à repactuação e prorrogação dos direitos creditórios inadimplidos.

V – Quanto à política de recuperação dos créditos inadimplentes prevista no Artigo 20 do Regulamento.

VI - Quanto aos parâmetros e critérios aplicáveis para a classificação de empresas como de primeira linha, na forma exigida pelo Artigo 18, § 1º, itens I e V do Regulamento.

VII – Aplicações em títulos e valores mobiliários e ativos financeiros de renda fixa e em direitos creditórios do Administrador, conforme previsto no Artigo 19, *caput*, item 4 e respectivo parágrafo 1º, item 3 do Regulamento.

Para efeito dos pareceres a serem emitidos pelo Conselho Consultivo, no que se refere ao item I acima, este somente poderá ser deliberado pelo Conselho se consubstanciado por documentação técnica favorável formalizada pelo Gestor.

As reuniões do Conselho Consultivo serão instaladas por um *quorum* mínimo de (i) 3 (três) membros caso o Conselho Consultivo tenha até 6 (seis) membros, ou (ii) 5 (cinco) membros caso estejam preenchidos os 7 (sete) cargos do Conselho Consultivo e, desde que consignados ao menos por igual número de membros, seus pareceres serão transcritos em atas.

O Consultor de Risco indicará um representante para comparecer como ouvinte nas reuniões do Conselho Consultivo.

O Conselho Consultivo poderá se reunir extraordinariamente, a qualquer tempo, através de chamada a ser realizada por no mínimo 2 (dois) de seus membros, que informarão ao Gestor a necessidade da reunião e seu conteúdo, com 5 (cinco) dias de antecedência, ficando o Gestor responsável pela convocação da referida reunião.

As pautas das reuniões do Conselho Consultivo deverão ser elaboradas pelo Gestor e enviadas aos membros do Conselho com até 5 (cinco) dias úteis de antecedência da realização das reuniões.

Os membros do Conselho Consultivo não farão jus a nenhuma remuneração por ocasião de sua nomeação ou por sua presença nas reuniões do Conselho.

## **8 – POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

Constitui objetivo do FUNDO proporcionar a melhor valorização possível de suas Quotas mediante o direcionamento de seus investimentos para a aquisição de direitos creditórios originários de operações realizadas preponderantemente no segmento imobiliário, sob a orientação do Conselho Consultivo e de terceiros contratados para tanto, observando-se as diretrizes da Política de Investimento estabelecida neste Capítulo.

Comporão a carteira do FUNDO, preponderantemente, os direitos creditórios caracterizados por:

I – Recebíveis oriundos de promessa de venda e compra a prazo de imóveis com e sem “habite-se”, constituídos sob a forma de incorporações imobiliárias, conforme a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, incluindo os loteamentos urbanos referidos na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, originados preferencialmente por incorporadoras consideradas de primeira linha, denotando o segmento imobiliário como o de atuação preponderante do FUNDO;

II – Títulos emitidos por Companhias Securitizadoras, representativos de direitos creditórios, os chamados Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”);

III - Cédulas de Crédito Bancário emitidas por entidades atuantes preponderantemente no segmento imobiliário, transferidas ao FUNDO mediante endosso em preto aposto por instituição financeira ou entidade a ela equiparada;

IV – Certificados de Cédulas de Crédito Bancário emitidos por instituição financeira ou entidade a ela equiparada, lastreados por Cédulas de Crédito Bancário emitidas por entidades atuantes preponderantemente no segmento imobiliário; e

V – *Commercial Papers* e Notas Promissórias emitidas por empresas consideradas de primeira linha na forma e segundo os parâmetros definidos pelo Conselho Consultivo.

Os títulos mencionados nos itens II, III e IV acima deverão ter classificação de risco equivalente ou superior à classificação de “Rating” Preliminar atribuída às Quotas do FUNDO, a ser efetuada por agência classificadora de risco em funcionamento no País.

Caso o FUNDO venha a adquirir direitos creditórios oriundos de imóveis em construção, a carteira a ser adquirida, representativa de tais direitos creditórios, deverá ser avaliada pela Agência Classificadora de Risco, contratada pelo FUNDO nos termos deste Regulamento, antecipadamente à aquisição dos direitos creditórios, a fim de assegurar a manutenção do “Rating” Preliminar atribuído às Quotas do FUNDO.

Os cedentes dos direitos creditórios deverão constituir alienação fiduciária dos imóveis em benefício do FUNDO.

O FUNDO deverá constituir garantias adicionais em montante que resulte no maior valor entre: (i) 5 (cinco) vezes o nível de atraso histórico superior a 60 (sessenta) dias da carteira avaliada para a cessão, ou (ii) nível mínimo de garantias adicionais de 15% (quinze por cento) do total dos direitos creditórios a serem adquiridos pelo FUNDO, ou (iii) garantias adicionais equivalentes ou superiores a soma dos direitos creditórios das 10 (dez) pessoas físicas detentoras dos maiores saldos devedores.

As garantias adicionais constituídas nos termos do parágrafo anterior deverão estar em consonância com as condições estabelecidas para os direitos creditórios mencionados no item I acima, bem como com as condições de enquadramento mencionadas no Regulamento do FUNDO.

A cobrança dos créditos, referentes aos recebíveis mencionados no item I acima, deverá ser realizada por intermédio das seguintes instituições financeiras: (i) Banco Itaú S.A., (ii) Banco Bradesco S.A., (iii) Unibanco – União de Bancos Brasileiros S.A., (iv) Banco HSBC S.A., (v) Banco Santander S.A., ou (vi) quaisquer outras instituições financeiras consideradas de primeira linha aprovadas pelo Conselho Consultivo.

A aquisição de outros recebíveis, que não sejam os expressamente elencados na Política de Investimento, desde que em acordo com a regulamentação aplicável ao FUNDO e com o

Regulamento, deverá ser devidamente acompanhada de parecer favorável do Conselho Consultivo.

A composição da carteira do FUNDO deverá observar os seguintes limites:

<b>Composição da Carteira</b>	<b>% mínimo do PL</b>	<b>% máximo do PL</b>
1) Direitos creditórios originados preponderantemente de operações realizadas no segmento imobiliário e/ou títulos representativos desses direitos, como definidos na legislação aplicável ao FUNDO e na forma descrita no artigo 18 do Regulamento.	50,0	100,0
2) Títulos de emissão do Tesouro Nacional, títulos de emissão do Banco Central do Brasil, créditos securitizados pelo Tesouro Nacional, certificados e recibos de depósito bancário.	0,0	50,0
3) Quotas de fundos de investimento financeiro e de fundos de aplicação em quotas de fundos de investimento.	0,0	50,0
4) Demais títulos, ativos financeiros e valores mobiliários de renda fixa de instituições aprovadas pelo Conselho Consultivo.	0,0	50,0
5) Quotas de fundos de investimento financeiro e de fundos de aplicação em quotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador e valores mobiliários de renda fixa de emissão do Administrador.	0,0	50,0

A Carteira do FUNDO estará sujeita aos seguintes níveis de exposição por emitente:

<b>Composição da Carteira</b>	<b>% mínimo do PL</b>	<b>% máximo do PL</b>
1) Direitos creditórios originados preponderantemente de operações realizadas no segmento imobiliário, títulos representativos desses direitos e demais ativos de emissão e/ou coobrigação de uma mesma pessoa jurídica, de seu controlador, de sociedades por ele direta ou indiretamente controladas e de coligadas ou outras sociedades sob controle comum, bem como de um mesmo fundo de investimento.	0,0	100,0
2) Direitos creditórios originados preponderantemente de operações realizadas no segmento imobiliário, títulos representativos desses direitos e demais ativos de emissão e/ou coobrigação de uma mesma instituição financeira, de seu controlador, de sociedades por ele direta ou indiretamente controladas e de coligadas ou outras sociedades sob controle comum.	0,0	100,0

<b>Composição da Carteira</b>	<b>% mínimo do PL</b>	<b>% máximo do PL</b>
<b>3) Direitos creditórios imobiliários emitidos pelo Administrador e/ou pelo Gestor e/ou de coobrigação destes, bem como de seus controladores, de sociedades por eles direta ou indiretamente controladas e de coligadas ou outras sociedades sob controle comum, desde que com anuência do Conselho Consultivo.</b>	<b>0,0</b>	<b>100,0</b>

I - Os percentuais referidos acima devem ser cumpridos diariamente, com base no patrimônio líquido do FUNDO do dia útil imediatamente anterior.

II - Os direitos creditórios e os demais ativos integrantes da carteira do FUNDO devem ser custodiados, bem como registrados e/ ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do FUNDO, em contas específicas abertas no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - Selic, em sistemas de registro e de liquidação financeira de ativos autorizados pelo Banco Central do Brasil ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desses serviços pela referida autarquia ou pela Comissão de Valores Mobiliários.

III - Excetuam-se do disposto no item II acima, as aplicações do FUNDO em quotas de fundos de investimento financeiro e de fundo de aplicação em quotas de fundos de investimento.

IV - As aplicações do FUNDO em *warrants* e/ou em contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias e/ ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, devem, sem prejuízo do atendimento das disposições da Resolução CMN nº 2.801, de 7 de dezembro de 2000, e do disposto no item I acima contar com garantia de instituição financeira ou de sociedade seguradora, observada, nesse último caso, regulamentação específica da Superintendência de Seguros Privados - SUSEP.

V - O FUNDO poderá realizar operações nas quais o Administrador atue na condição de contraparte do FUNDO, sempre mediante prévia aprovação do Conselho Consultivo.

VI - É vedado ao FUNDO a aquisição de títulos de emissão de estados e municípios.

VII - É facultado ao FUNDO:

- (i) realizar operações compromissadas; e
- (ii) realizar operações com derivativos, desde que com o objetivo de proteger posições detidas à vista, até o limite dessas, podendo tais operações ser realizadas tanto em mercados administrados por bolsa de mercadorias e futuros, quanto no de balcão, nesse caso desde que devidamente registradas em sistemas de registro e de liquidação financeira de ativos autorizados pelo Banco Central do Brasil;

VIII - O FUNDO poderá ceder direitos creditórios que compõem seu patrimônio para terceiros desde que com obtenção de parecer favorável do Conselho Consultivo, emitido em conformidade com o Artigo 14 do Regulamento.

### **8.1 – POLÍTICA DE RECUPERAÇÃO DE CRÉDITOS INADIMPLENTES**

A política de recuperação dos créditos inadimplentes seguirá o seguinte roteiro:

I - A política de recuperação de créditos tem por objetivo, dentro da estrita responsabilidade da Lei, a recuperação dos recursos em mora da forma mais rápida e eficiente e menos onerosa possível para o FUNDO, inclusive privilegiando, quando for o caso, a renegociação dos créditos em atraso.

II - Em havendo sobregarantia, tanto seja do cedente, quando seja do devedor, caso a taxa de inadimplência seja inferior a taxa de sobregarantia estipulada, serão utilizados, preferencialmente, os recursos da sobregarantia para compensar as perdas oriundas da inadimplência, exceto se, nos termos do item I acima, for considerada mais conveniente a recuperação de crédito na forma prevista nos incisos seguintes deste item. Caso a taxa de inadimplência seja superior à taxa de sobregarantia estipulada, a recuperação do crédito, naquilo que ultrapassar o valor da sobregarantia, deverá ser realizada na forma prevista nos itens seguintes.

III - Não havendo sobregarantias, a cobrança dos inadimplentes será realizada, primeiramente, por meio de mecanismos extrajudiciais, junto ao devedor principal e/ou co-responsáveis em geral (devedores solidários, fiadores, seguradoras, etc.), caso estes últimos existam, e/ou através da execução extrajudicial de garantias reais ou outras garantias, acaso existentes e se a sua execução extrajudicial for possível. A escolha da forma mais adequada para tal cobrança extrajudicial se dará levando em consideração os objetivos previstos no item I acima.

IV - Não sendo alcançada extrajudicialmente a recuperação de crédito inadimplido, a cobrança será então realizada judicialmente, junto ao devedor principal e/ou a co-responsáveis em geral, caso estes últimos existam, e/ou através da execução judicial das garantias reais ou outras garantias, caso existentes, sendo que a escolha da forma mais adequada para tal cobrança judicial se dará levando em consideração os objetivos previstos no item I acima.

V - Poderão ser realizadas eventuais transações, judiciais ou extrajudiciais, que importem em recebimento de valores inferiores aos originalmente devidos ou concessão de dilações temporárias visando ao recebimento de créditos de devedores em mora, desde que o Gestor, com a anuência prévia do Conselho Consultivo, as considere de interesse do FUNDO.

VI - Poderão ser contratados advogados ou firmas especializadas em cobranças para execução das políticas de recuperação de créditos, com a anuência prévia do Conselho Consultivo, sendo que, neste caso, os custos e despesas deste processo ocorrerão em nome do FUNDO, conforme dispõe o Art.24, inciso X, item c, da Instrução CVM nº 356/01.

**Poderão ser extrapolados os limites de investimento em função do patrimônio líquido do FUNDO, relativamente aos direitos creditórios e demais ativos integrantes da Carteira, no que tange ao valor total de emissão e/ou coobrigação de uma mesma pessoa jurídica, inclusive instituição financeira, de seu controlador, de sociedades por ele direta ou indiretamente controladas e de coligadas ou outras sociedades sob controle comum, fundo de investimento ou pessoa física, nos termos do artigo 40, § 9º e §10º da Instrução CVM nº 356/01.**

Os direitos creditórios e os demais ativos integrantes da Carteira do FUNDO devem ser custodiados, bem como registrados e/ ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do FUNDO, em contas específicas abertas no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - Selic, em sistemas de registro e de liquidação financeira de ativos autorizados pelo Banco Central do Brasil ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desses serviços pela referida autarquia ou pela CVM.

## **9 – PERFIL E HISTÓRICO DO ADMINISTRADOR**

Em maio de 1991, a OLIVEIRA TRUST foi adquirida pelos atuais controladores, com objetivo específico de dar continuidade aos 22 anos de trabalho dedicados pela equipe ao Mercado de Capitais, em especial ao Mercado Primário e Secundário de Debêntures.

A evolução da empresa levou à prestação de outros serviços ligados a esta atividade, dentre os quais destacamos o de Agente Fiduciário, o de *Trustee* em Operações Estruturadas de Securitização de Recebíveis, e o de Reestruturação de Emissões de Debêntures já colocadas no mercado, totalizando 218 contratos, dos quais 112 estão ativos, equivalentes a R\$ 79,5 bilhões.

A empresa é administrada diretamente por seus controladores, Mauro Sergio de Oliveira e Cesar Reinaldo Leal Pinto, que fazem parte da equipe permanente de 17 pessoas, dedicadas a atividade de Agente Fiduciário e *Trustee* em operações de securitização de recebíveis.

Utilizando uma estrutura totalmente informatizada, a equipe dispõe de equipamentos de alta capacidade instalados em rede, com os mais modernos programas de processamento de texto, planilhas eletrônicas e banco de dados disponíveis no mercado.

## **10 - PERFIL E HISTÓRICO DO GESTOR**

A GP Investimentos Imobiliários foi criada em 2003, através da associação da GP Investimentos com um grupo de profissionais especializados no setor financeiro-imobiliário. Os profissionais deste grupo têm ampla experiência, no Brasil e no exterior, em estruturação e investimentos através dos mais diversos veículos para financiamento ao setor imobiliário.

A GP Investimentos tem adaptado seu estilo de investimento de maneira flexível, se ajustando às condições de mercado vigentes em determinado momento. Esta flexibilidade tem

proporcionado a oportunidade de investir nos mais atrativos setores dentro da economia em seus diferentes ciclos. Destaca-se por uma ampla experiência em *Private Equity*, equipe altamente qualificada, conhecimento do mercado brasileiro, *network* internacional e uma ampla base de ativos em diversos segmentos da economia e tecnologia.

Desta forma, aproveitando-se da associação entre a experiência acumulada na gestão empresarial de empresas de grande crescimento e grande porte, e a expertise na avaliação e acompanhamento de projetos imobiliários, a GP Investimentos Imobiliários S.A. atuará como Administradora do FUNDO.

## **11 – METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS PARA VALORAÇÃO DAS QUOTAS DO FUNDO**

A metodologia de apuração do valor das Quotas do FUNDO será a do valor do patrimônio líquido do FUNDO (PL), apurado diariamente, levando-se em consideração o valor de mercado dos ativos que compõem a carteira do FUNDO, de acordo com os princípios contábeis e em conformidade com a legislação e as normas aplicáveis e vigentes, dividido pelo número de Quotas do FUNDO.

No que se refere aos direitos creditórios ou títulos representativos destes direitos mencionados no item 8 deste Prospecto, os quais integrarão a carteira do FUNDO, e em conformidade com os princípios estabelecidos pela metodologia descrita no parágrafo anterior, serão considerados os critérios financeiro / matemático para a avaliação desses ativos refletidos na seguinte equação:

$$VA = VER / ((1 + iaa) ^ ((DER - DA)/365))$$

Onde:

VA = Valor do ativo na data “DA”

VER = Valores esperados de recebimento na data “DER”

DER = Datas esperadas de recebimento do valor “VER”

iaa = Taxa de Juros Real Anual

DA = Data de apuração do “VA”

A Taxa de Juros Real Anual (iaa) que integra a fórmula acima, será a estabelecida de forma negociada entre o FUNDO e o cedente dos direitos creditórios, representando o deságio real sobre os valores esperados de recebimento, e importando no fator de remuneração real do ativo, desde que não inferior à taxa estabelecida no item 5.2, alíneas “a” e “b” supra.

A remuneração da Taxa de Juros Real Anual poderá ser acrescida de atualização monetária estabelecida por índices de preço, ou qualquer outro índice permitido por lei.

Os valores esperados de recebimento (VER) representam os montantes financeiros que os direitos creditórios efetivamente adquiridos pelo FUNDO deverão gerar, independente do estabelecimento de quaisquer outras garantias.

O valor de cada Quota do FUNDO, apurado segundo a metodologia e critérios descritos acima, será calculado diariamente.

## **12 - ANEXOS**