

PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DA SEGUNDA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED SUL CAPIXABA

CNPJ/MF nº 28.851.767/0001-43

de 670.000
(seiscentas e setenta mil)
Cotas, perfazendo um valor de

R\$ 67.000.000,00

(sessenta e sete milhões de reais)

Código ISIN nº [•]

Código de Negociação na B3 nº [••]

Typo ANBIMA: FII Desenvolvimento para Renda Gestão Passiva - Segmento de Atuação: Hospital



O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED SUL CAPIXABA ("Fundo") está realizando uma emissão de até 670.000 (seiscentas e setenta mil) cotas ("Cotas"), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada Cota ("Preço de Emissão"), totalizando, inicialmente, até R\$ 67.000.000,00 (sessenta e sete milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta" e "Oferta", respectivamente), sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar e das Cotas Adicionais, conforme abaixo definidas. O Preço de Emissão das Cotas deverá ser acrescido do valor das despesas da Oferta referente a cada Cota, equivalente a R\$ 2,08 (dois reais e oito centavos) ("Custo Unitário"), de forma que o valor de subscrição e integralização será equivalente a R\$ 102,08 (cento e dois reais e oito centavos) ("Preço de Integralização").

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03") o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até R\$ 10.050.000,00 (dez milhões e cinquenta mil reais), correspondente a 100.500 (cem mil e quinhentas) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas ("Cotas do Lote Suplementar"), conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder da Oferta (conforme definidas abaixo) e caso a procura pelas Cotas objeto da Oferta assim justifique. Adicionalmente, nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 13.400.000,00 (treze milhões e quatrocentos mil reais), correspondente a 134.000 (cento e trinta e quatro mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas ("Cotas Adicionais"), a exclusivo critério do Coordenador Líder, conforme opção outorgada pelo Fundo, e sem a necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 600.000 (seiscentas mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta").

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação da RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), observado o Plano de Distribuição (conforme definido no item "6.12.3. Plano de Distribuição", na página 65 deste Prospecto).

A Oferta foi registrada na CVM sob o nº [•], em [dia] de [mês] de [ano].

A administração do Fundo é realizada pela RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente autorizada pela CVM para realizar o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários e de fundos de investimento imobiliário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 6.501, de 27 de julho de 2000 ("Administrador").

O Fundo foi constituído conforme instrumento particular de constituição, celebrado pelo Administrador em 05 de outubro de 2017 e registrado em conjunto com o regulamento do Fundo no 6º Ofício de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, sob nº 1831610, em 06 de outubro de 2017 ("Regulamento"). O Administrador solicitou a autorização para a constituição do Fundo em 19 de outubro de 2017, na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 472/08, a qual foi concedida em 09 de novembro de 2017.

O Fundo é gerido ativamente pela RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.864.607/0001-08 ("Gestora"), habilitada para a gestão de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório expedido pela CVM nº 6.051, de 27 de julho de 2000, observado o disposto no Regulamento.

As Cotas da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("DDA"), administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"); e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3.

O investimento no Fundo apresenta riscos para o investidor. Ainda que o Administrador e a Gestora mantenham sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor. Os investidores devem ler a seção "8. Fatores de Risco" na página 93 deste Prospecto, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11 (conforme definida neste Prospecto).

O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Coordenador Líder, da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

As informações contidas neste Prospecto estão em consonância com o Regulamento, porém não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto quanto do Regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimentos do Fundo, bem como às disposições do Prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto.

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

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

Não há garantia de que o tratamento aplicável aos Cotistas, quando da amortização ou resgate de suas Cotas, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo na presente data, vide item "6.14. Regras de Tributação", na página 84 deste Prospecto.

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

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

"A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS."

COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADOR



GESTORA



ASSESSOR LEGAL



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

AVISOS IMPORTANTES:

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

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR OU A GESTORA MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DA GESTORA, DO CUSTODIANTE, DO FUNDO, DO COORDENADOR LÍDER, DA ESTRUTURADORA DA OFERTA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A RENTABILIDADE PREVISTA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTE FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1.	DEFINIÇÕES.....	7
2.	CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO	19
3.	IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DEMAIS ENTIDADES ENVOLVIDAS NA OFERTA	21
3.1.	INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES.....	21
4.	RESUMO DA OFERTA	23
4.1.	RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	23
5.	CARACTERÍSTICAS DO FUNDO.....	31
5.1.	VISÃO GERAL DO FUNDO	31
5.1.1.	SUMÁRIO EXECUTIVO	32
5.1.2.	TESE DE INVESTIMENTO.....	32
5.2.	BASE LEGAL	33
5.3.	OBJETIVO DO FUNDO	33
5.4.	FORMA DE CONSTITUIÇÃO	33
5.5.	PRAZO DE DURAÇÃO	33
5.6.	CLASSIFICAÇÃO ANBIMA	34
5.7.	POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	34
5.8.	ESTUDO DE VIABILIDADE	34
5.9.	COTAS	36
5.10.	ADMINISTRADOR E A GESTORA	36
5.10.1.	OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR.....	36
5.10.2.	OBRIGAÇÕES DA GESTORA	38
5.10.3.	VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR E GESTORA	39
5.10.4.	SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E/OU DA GESTORA.....	40
5.11.	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE PERFORMANCE, TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA	41
5.12.	DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO	42
5.13.	ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS.....	44
5.14.	REPRESENTANTE DOS COTISTAS	49
5.15.	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO FUNDO	50
5.16.	POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	51
5.17.	POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO	52
5.18.	PRAZO, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	54
5.19.	ALTERAÇÃO DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO.....	55
5.20.	SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO	55
5.21.	EMIÇÃO DE NOVAS COTAS	55

6.	CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	57
6.1.	CARACTERÍSTICAS BÁSICAS	57
6.2.	DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS.....	58
6.3.	PESSOAS VINCULADAS	58
6.4.	ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA DAS COTAS.....	58
6.5.	DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E SUBSCRIÇÃO CONDICIONADA	59
6.6.	ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO, MODIFICAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA	60
6.7.	CONDIÇÕES DA OFERTA.....	61
6.8.	PÚBLICO ALVO.....	62
6.9.	DECLARAÇÃO DE INADEQUAÇÃO	62
6.10.	REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO NA B3	62
6.11.	CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA	63
6.12.	CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	63
6.12.1.	REMUNERAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER E DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA.....	64
6.12.2.	COLOCAÇÃO E PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO.....	65
6.12.3.	PLANO DE DISTRIBUIÇÃO.....	65
6.12.4.	OFERTA NÃO INSTITUCIONAL.....	71
6.12.5.	OFERTA INSTITUCIONAL	72
6.12.6.	CUSTOS ESTIMADOS DE DISTRIBUIÇÃO.....	73
6.13.	DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	74
6.13.1.	HOSPITAL UNIMED SUL CAPIXABA.....	75
6.14.	REGRAS DE TRIBUTAÇÃO.....	84
6.14.1.	IMPOSTO DE RENDA - CARTEIRA DO FUNDO DE INVESTIMENTO.....	84
6.14.2.	TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO.....	85
6.14.3.	IMPOSTO DE RENDA - COTISTAS DO FUNDO	85
6.14.4.	IOF/TÍTULOS	86
6.14.5.	IOF/TÍTULOS - COTISTA DO FUNDO	86
6.14.6.	IMPOSTO DE RENDA - COTISTA INVESTIDOR NÃO RESIDENTE.....	87
6.14.7.	TRIBUTAÇÃO DO IOF/CÂMBIO - COTISTA INVESTIDOR NÃO RESIDENTE.....	87
6.15.	FUNDO DE LIQUIDEZ, ESTABILIAÇÃO DO PREÇO DAS COTAS E FOMADOR DE MERCADO	88
6.16.	INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA.....	88
7.	VISÃO GERAL DO MERCADO DE HOSPITAIS.....	91
8.	FATORES DE RISCO.....	93
8.1.	FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO MERCADO E AO AMBIENTE MACROECONÔMICO	93
8.1.1.	RISCO TRIBUTÁRIO RELACIONADO À ALTERAÇÃO DE ALÍQUOTAS DE FII.....	93
8.1.2.	LIQUIDEZ REDUZIDA DAS COTAS	94
8.1.3.	FATORES MACROECONÔMICOS RELEVANTES.....	94
8.1.4.	RISCOS DE MERCADO.....	95
8.1.5.	RISCOS DE LIQUIDEZ E DESCONTINUIDADE DO INVESTIMENTO	95

8.1.6.	<i>RISCOS DO USO DE DERIVATIVOS.....</i>	96
8.1.7.	<i>RISCO RELACIONADO À EXTENSA REGULAMENTAÇÃO A QUE ESTÁ SUJEITO O SETOR IMOBILIÁRIO</i>	96
8.1.8.	<i>O GOVERNO FEDERAL EXERCE INFLUÊNCIA SIGNIFICATIVA SOBRE A ECONOMIA BRASILEIRA. ESSA INFLUÊNCIA, BEM COMO A CONJUNTURA ECONÔMICA E POLÍTICA BRASILEIRA, PODEM CAUSAR UM EFEITO ADVERSO RELEVANTE NO FUNDO</i>	96
8.1.9.	<i>A INSTABILIDADE POLÍTICA PODE AFETAR ADVERSAMENTE OS NEGÓCIOS REALIZADOS NO IMÓVEL E SEUS RESULTADOS</i>	97
8.2.	FATORES DE RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO	98
8.2.1.	<i>RISCO DE DESVALORIZAÇÃO.....</i>	98
8.2.2.	<i>RISCO SISTÊMICO E DO SETOR IMOBILIÁRIO</i>	98
8.2.3.	<i>RISCO DAS ATIVIDADES DE CONSTRUÇÃO.....</i>	98
8.2.4.	<i>RISCO TRIBUTÁRIO RELACIONADO AO EMPREENDIMENTO</i>	99
8.2.5.	<i>RISCO RELACIONADO À INFRAESTRUTURA ACESSÓRIA AO EMPREENDIMENTO</i>	99
8.2.6.	<i>RISCOS DE CRÉDITO.....</i>	99
8.2.7.	<i>RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE E AOS ATIVOS DO FUNDO</i>	100
8.2.8.	<i>RISCO OPERACIONAL.....</i>	100
8.2.9.	<i>RISCO DE ALTERAÇÕES NA LEI Nº 8.245/91</i>	100
8.2.10.	<i>RISCO DE RECLAMAÇÃO DE TERCEIROS</i>	100
8.2.11.	<i>RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO.....</i>	101
8.2.12.	<i>RISCO DE OUTRAS RESTRIÇÕES DE UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL PELO PODER PÚBLICO</i>	101
8.2.13.	<i>RISCOS AMBIENTAIS.....</i>	101
8.2.14.	<i>RISCO DE DESASTRES NATURAIS E SINISTRO.....</i>	102
8.2.15.	<i>RISCO RELATIVOS AOS ATIVOS FINANCEIROS E AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS DA CARTEIRA DO FUNDO</i>	103
8.2.16.	<i>RISCO DE CRÉDITO A QUE ESTÁ SUJEITO OS ATIVOS</i>	103
8.2.17.	<i>COBRANÇA DOS ATIVOS, POSSIBILIDADE DE APORTE ADICIONAL PELOS COTISTAS E POSSIBILIDADE DE PERDA DO CAPITAL INVESTIDO.....</i>	103
8.2.18.	<i>RISCOS DE O FUNDO VIR A TER PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO E DE OS COTISTAS TEREM QUE EFETUAR APORTES DE CAPITAL.....</i>	104
8.2.19.	<i>RISCO DE PULVERIZAÇÃO DE COTISTAS E INEXISTÊNCIA DE QUÓRUM NAS DELIBERAÇÕES A SEREM TOMADAS PELA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS.....</i>	104
8.2.20.	<i>RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO DE COTISTAS.....</i>	104
8.2.21.	<i>RISCO RELATIVO AO PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO DO FUNDO.....</i>	104
8.2.22.	<i>RISCO REGULATÓRIO RELACIONADO À POUCA MATURIDADE E FALTA DE TRADIÇÃO E JURISPRUDÊNCIA DO MERCADO DE CAPITAIS BRASILEIRO</i>	105
8.2.23.	<i>RISCO DA MOROSIDADE DA JUSTIÇA BRASILEIRA</i>	105
8.2.24.	<i>RISCOS RELATIVOS ÀS LCI</i>	105
8.2.25.	<i>RISCO RELATIVO ÀS NOVAS EMISSÕES.....</i>	105
8.2.26.	<i>RISCO RELATIVO À NÃO SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR, DA GESTORA OU DO CUSTODIANTE</i>	106
8.2.27.	<i>RISCO DE GOVERNANÇA.....</i>	106
8.2.28.	<i>RISCO DECORRENTE DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE GESTÃO PARA OUTROS FUNDOS DE INVESTIMENTO.....</i>	106
8.2.29.	<i>RISCO DE ATRASOS E/OU NÃO CONCLUSÃO DAS OBRAS DO HOSPITAL</i>	106
8.2.30.	<i>RISCOS RELATIVOS A DECISÕES JUDICIAIS E ADMINISTRATIVAS DESFAVORÁVEIS</i>	107
8.2.31.	<i>RISCO RELATIVO AO CONFLITO DE INTERESSE TENDO EM VISTO QUE O ADMINISTRADOR ELABOROU O ESTUDO DE VIABILIDADE.....</i>	107
8.2.32.	<i>RISCO RELATIVO AO AUMENTO NO PREÇO DA OBRA DO EMPREENDIMENTO</i>	106

8.3.	FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS	107
8.3.1.	<i>RISCO DE O FUNDO NÃO CAPTAR A TOTALIDADE DOS RECURSOS PREVISTOS NA EMISSÃO.</i>	<i>107</i>
8.3.2.	<i>RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA</i>	<i>108</i>
8.3.3.	<i>O INVESTIMENTO NAS COTAS POR INVESTIDORES DA OFERTA QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO</i>	<i>108</i>
8.3.4.	<i>RISCO DE NÃO MATERIALIZAÇÃO DAS PERSPECTIVAS CONTIDAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA.....</i>	<i>108</i>
8.3.5.	<i>RISCO RELATIVO À IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA.....</i>	<i>108</i>
8.3.6.	<i>ACONTECIMENTOS E A PERCEPÇÃO DE RISCOS EM OUTROS PAÍSES, SOBRETUDO EM PAÍSES DE ECONOMIA EMERGENTE E NOS ESTADOS UNIDOS, PODEM PREJUDICAR O PREÇO DE MERCADO DOS VALORES MOBILIÁRIOS BRASILEIROS, INCLUSIVE O PREÇO DE MERCADO DAS COTAS.</i>	<i>109</i>
8.3.7.	<i>RISCOS DO DESEMPENHO PASSADO NÃO INDICAR POSSÍVEIS RESULTADOS FUTUROS.....</i>	<i>109</i>
8.3.8.	<i>RISCOS RELACIONADOS À NÃO REALIZAÇÃO DE REVISÕES E/OU ATUALIZAÇÕES DE PROJEÇÕES</i>	<i>109</i>
8.3.9.	<i>RISCO DE NÃO CONSTITUIÇÃO DAS GARANTIAS DO CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA ...</i>	<i>110</i>
9.	BREVE HISTÓRICO DO ADMINISTRADOR E DA GESTORA	111
9.1.1.	<i>BREVE HISTÓRICO DO ADMINISTRADOR E DA GESTORA</i>	<i>111</i>
10.	RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA	117
10.1.	RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES	117
10.1.1.	<i>RELACIONAMENTO DO ADMINISTRADOR COM A GESTORA:</i>	<i>117</i>
10.1.2.	<i>RELACIONAMENTO DO ADMINISTRADOR COM O ESCRITURADOR:</i>	<i>117</i>
10.1.3.	<i>RELACIONAMENTO DO ADMINISTRADOR COM O AUDITOR INDEPENDENTE:.....</i>	<i>117</i>
10.1.4.	<i>RELACIONAMENTO DO ADMINISTRADOR E O COORDENADOR LÍDER</i>	<i>117</i>
11.	INFORMAÇÕES RELEVANTES.....	119
11.1.	ESCLARECIMENTOS A RESPEITO DO FUNDO E DA OFERTA.....	119
11.1.1.	<i>ADMINISTRADOR E COORDENADOR LÍDER.....</i>	<i>119</i>
11.1.2.	<i>CVM</i>	<i>119</i>
11.1.3.	<i>B3</i>	<i>120</i>
12.	ANEXOS	121
	ANEXO I - ESTUDO DE VIABILIDADE	123
	ANEXO II - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO COORDENADOR LÍDER.....	131
	ANEXO III - REGULAMENTO CONSOLIDADO	135

1. DEFINIÇÕES

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

<u>“Administrador”</u>	RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários e de fundos de investimento imobiliário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 6.044, de 12 de julho de 2000, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81.
<u>“ANBIMA”</u>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
<u>“Anúncio de Encerramento”</u>	Anúncio de encerramento da Oferta, o qual será elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM nº 400/03 e divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; e (d) da CVM.
<u>“Anúncio de Início”</u>	Anúncio de início da Oferta, o qual será elaborado nos termos dos artigos 23, parágrafo 2º e 52 da Instrução CVM nº 400/03, divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; e (d) da CVM.
<u>“Aplicação Mínima Inicial”</u>	50 (cinquenta) Cotas.
<u>“Apresentações para Potenciais Investidores”</u>	Apresentações para potenciais investidores (<i>Roadshow</i> e/ou <i>one-on-ones</i>), a serem realizadas após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização deste Prospecto aos potenciais investidores da Oferta.

“ <u>Assembleia Geral de Cotistas</u> ” ou “ <u>Assembleia Geral</u> ”	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
“ <u>Assembleia Geral de Cotistas Aprovação da Oferta</u> ”:	Assembleia geral de Cotistas do Fundo realizada em 28 de dezembro de 2017, que aprovou a realização da Oferta.
“ <u>Ativos Financeiros</u> ”	A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em ativos financeiros ou valores mobiliários, quais sejam: (i) títulos públicos federais, (ii) operações compromissadas lastreadas nesses títulos, (iii) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira, incluindo certificados de depósito bancário (CDB), (iv) letras de crédito imobiliário (LCI), (v) letras hipotecárias; e (vi) cotas de fundos de investimento de renda fixa com liquidez diária.
“ <u>Ativos Imobiliários</u> ”	Significam: (i) o Imóvel; e (ii) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, gravados ou não com ônus reais, de qualquer área geográfica do Brasil.
“ <u>Auditor Independente</u> ”	ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES , com sede na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Torre Itaim Bibi, 5º e 6º andares, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.366.936/0001-25.
“ <u>Aviso ao Mercado</u> ”	Aviso ao mercado da Oferta, o qual será elaborado nos termos dos artigos 53 da Instrução CVM nº 400/03, divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; e (d) da CVM.
“ <u>BACEN</u> ” ou “ <u>BCB</u> ”	Banco Central do Brasil.
“ <u>B3</u> ”	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.
“ <u>Boletim de Subscrição</u> ”	Boletim de subscrição de Cotas a ser celebrado em caráter irrevogável e irretratável pelos investidores interessados em investir nas Cotas durante o Período de Colocação.
“ <u>Brasil</u> ” ou “ <u>País</u> ”	República Federativa do Brasil.

“ <u>CNPJ/MF</u> ”	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda Nacional.
“ <u>COFINS</u> ”	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
“ <u>Código ANBIMA</u> ”	“Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimento” vigente a partir de 1º de julho de 2016.
“ <u>Código Civil</u> ”	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“ <u>Comissionamento</u> ”	Remuneração devida ao Coordenador Líder pelo desempenho das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, conforme identificadas na seção “6. Características da Oferta”, na página 57 deste Prospecto.
“ <u>Conflito de Interesses</u> ”	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.
“ <u>Contrato de Distribuição</u> ”	“Contrato de Estruturação e Distribuição de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba”, a ser celebrado entre o Fundo, a Estruturadora da Oferta e o Coordenador Líder.
“ <u>Contrato de Gestão</u> ”	“Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira do Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba”, a ser celebrado entre o Fundo e a Gestora.
“ <u>Contrato de Locação Atípica</u> ”	<i>O Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel e Outras Avenças</i> , que será celebrado entre o Fundo e a Unimed Sul Capixaba.
“ <u>Coordenador Líder</u> ”	RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81.
“ <u>Cotas</u> ”	Correspondem a frações ideais representativas da participação do Cotista no patrimônio do Fundo.

<p><u>“Cotas Adicionais”</u></p>	<p>Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 13.400.000,00 (treze milhões e quatrocentos mil reais), correspondente a 134.000 (cento e trinta e quatro mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a exclusivo critério do Coordenador Líder, conforme opção outorgada pelo Fundo, e sem a necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta. O exercício da opção de distribuição das Cotas Adicionais ocorrerá até a Última Data de Liquidação das Cotas.</p>
<p><u>“Cotas do Lote Suplementar”</u></p>	<p>Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até R\$ 10.050.000,00 (dez milhões e cinquenta mil reais), correspondente a 100.500 (cem mil e quinhentas) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder da Oferta e caso a procura pelas Cotas objeto da Oferta assim justifique. O exercício da opção de distribuição das Cotas do Lote Suplementar ocorrerá até a Última Data de Liquidação das Cotas.</p>
<p><u>“Cotistas”</u></p>	<p>Os titulares de Cotas do Fundo.</p>
<p><u>“Cotistas Condicionados”</u></p>	<p>São os Cotistas interessados em adquirir Cotas no âmbito da Oferta que condicionem sua adesão à Oferta à distribuição (i) da totalidade das Cotas ofertadas; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas efetivamente distribuídas, correspondente, no mínimo, ao Montante Mínimo, em observância ao disposto nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.</p>
<p><u>“CPF/MF”</u></p>	<p>Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.</p>
<p><u>“Critério de Colocação da Oferta Institucional”</u></p>	<p>Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no seu entender, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e da conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.</p>

<p><u>“Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”</u></p>	<p>Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao montante destinado à Oferta Não Institucional, conforme definido pelo Coordenador Líder, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondentes aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, da seguinte forma: (i) cada um dos Pedidos de Reserva firmados pelos Investidores Não Institucionais serão atendidos até o montante máximo de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), sendo certo que referido montante poderá ser reduzido a exclusivo critério do Coordenador Líder em virtude da quantidade de Cotas que vierem a ser objeto dos Pedidos de Reserva; e (ii) uma vez atendido o critério descrito no subitem “i”, acima, será efetuado o rateio proporcional apenas dos montantes que excedam o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), objetos de Pedidos de Reserva firmados por Investidores Não Institucionais que tenham realizado as respectivas reservas de Cotas em valores superiores a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), e que não tenham sido totalmente atendidos, observando-se o montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais tratados no presente subitem, devendo ser desconsideradas as frações de Cotas.</p>
<p><u>“CSLL”</u></p>	<p>A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.</p>
<p><u>“Custo Unitário”</u></p>	<p>O Preço de Emissão das Cotas deverá ser acrescido do valor das despesas da Oferta referente a cada Cota, equivalente a R\$ 2,08 (dois reais e oito centavos).</p>
<p><u>“Custodiante”</u></p>	<p>Instituição a ser contratada oportunamente para custódia dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários, quando tais ativos representem mais de 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, conforme art. 29, VI, §3º da Instrução CVM nº 472/08.</p>

<u>“CVM”</u>	A Comissão de Valores Mobiliários.
<u>“Data de Emissão”</u>	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas será a Data de Liquidação.
<u>“Data de Liquidação”</u>	Data da liquidação física e financeira dos pedidos de compra das Cotas que se dará no 3º (terceiro) Dia Útil posterior à divulgação do Anúncio de Início da oferta.
<u>“DDA”</u>	DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, operacionalizado e administrado pela B3.
<u>“Dia Útil”</u>	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
<u>“Distribuição Parcial”</u>	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.
<u>“Emissão”</u>	A segunda emissão de Cotas do Fundo, que será de 670.000 (seiscentas e setenta mil) Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais.
<u>“Escriturador”</u>	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, devidamente autorizada pela CVM para prestar serviços de escrituração, responsável pela escrituração das Cotas do Fundo.
<u>“Estudo de Viabilidade”</u>	O estudo de viabilidade econômico-financeira constante no Anexo I deste Prospecto, elaborado pelo Administrador, com o objetivo de avaliar a rentabilidade esperada do investidor que adquirir Cotas da presente Emissão. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS DO FUNDO.

“ <u>FII</u> ”	Os fundos de investimento imobiliário, constituídos nos termos da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472/08.
“ <u>Fundo</u> ”	O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED SUL CAPIXABA , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, na forma de seu Regulamento.
“ <u>Gestora</u> ” e “ <u>Estruturadora da Oferta</u> ”	A RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA. , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.864.607/0001-08, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 6.051, de 27 de julho de 2000.
“ <u>Governo Federal</u> ”	Governo da República Federativa do Brasil.
“ <u>Hospital</u> ”	Hospital a ser operado pela Unimed Sul Capixaba, que será construído no Imóvel, nos termos previsto no Contrato de Locação Atípica.
“ <u>IBGE</u> ”	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“ <u>IGP-M</u> ”	Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas.
“ <u>Imóvel</u> ”	Imóvel objeto da matrícula nº 41.799 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cachoeiro do Itapemirim, no Estado do Espírito Santo.
“ <u>Instrução CVM nº 400/03</u> ”	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM nº 472/08</u> ”	A Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM nº 494/11</u> ”	A Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM nº 505/11</u> ”	A Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM nº 516/11</u> ”	A Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.

“ <u>Investidores Institucionais</u> ”	Investidores pessoas jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento, em qualquer caso, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil, ou no exterior, segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial inexistindo, valores máximos.
“ <u>Investidores Não Institucionais</u> ”	Investidores pessoas físicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva da Oferta Não Institucional, junto ao Coordenador Líder, observada a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos.
“ <u>Investidores</u> ”	Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.
“ <u>IPCA</u> ”	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“ <u>IOF/Títulos</u> ”	O Imposto sobre Operações Financeiras - Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
“ <u>IRPJ</u> ”	O Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica.
“ <u>IRRF</u> ”	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
“ <u>ISS</u> ”	O Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
“ <u>Lei nº 6.385/76</u> ”	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 8.668/93</u> ”	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 11.033/04</u> ”	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 12.024/09</u> ”	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 8.245/91</u> ”	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.

<u>“Montante Inicial da Oferta”</u>	Corresponde a 670.000 (seiscentas e sessenta mil) Cotas, totalizando o montante de R\$ 67.000.000,00 (sessenta e sete milhões de reais), sem considerar as Cotas Adicionais e as Cotas do Lote Suplementar.
<u>“Montante Mínimo da Oferta”</u>	Corresponde a 600.000 (seiscentas mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), para a manutenção da Oferta.
<u>“Oferta”</u>	A oferta pública de Cotas Fundo, que será de, inicialmente, de 670.000 (seiscentas e sessenta mil) Cotas, totalizando o montante de R\$ 67.000.000,00 (sessenta e sete milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais, e observada a possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, condicionada ao atingimento do Montante Mínimo da Oferta.
<u>“Oferta Institucional”</u>	Tem seu significado atribuído no item “6.12.5. Oferta Institucional”, na página 72 deste Prospecto Preliminar.
<u>“Oferta Não Institucional”</u>	Tem seu significado atribuído no item “6.12.4. Oferta Não Institucional”, na página 71 deste Prospecto Preliminar.
<u>“Patrimônio Líquido do Fundo”</u>	Significa a soma da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
<u>“Pedido de Reserva”</u>	Significa cada formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretroatável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta, firmado por Investidores durante o Período de Reserva.
<u>“Período de Colocação”</u>	O período de distribuição pública das Cotas é de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro, observada a Data de Liquidação das Cotas.
<u>“Período de Reserva”</u>	Para fins de recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 28 de fevereiro de 2018, inclusive, e 27 de março de 2018, inclusive;

<p><u>“Pessoas Ligadas”</u></p>	<p>Significa: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.</p>
<p><u>“Pessoas Vinculadas”</u></p>	<p>Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam (i) controladores ou administradores do Administrador, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores ou administradores do Coordenador Líder; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional e que estejam diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM nº 505/11.</p>
<p><u>“PIB”</u></p>	<p>O Produto Interno Bruto.</p>
<p><u>“PIS”</u></p>	<p>O Programa de Integração Social.</p>

<p><u>“Plano de Distribuição”</u></p>	<p>Observadas as disposições da regulamentação aplicável, a realização da Oferta pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes de venda do Coordenador Líder recebam previamente exemplares do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada para tal.</p>
<p><u>“Política de Investimentos”</u></p>	<p>A política de investimentos do Fundo prevista no Capítulo III do Regulamento e no item “5.7.”, na página 34 deste Prospecto.</p>
<p><u>“Preço de Emissão”</u></p>	<p>R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.</p>
<p><u>“Preço de Integralização”:</u></p>	<p>Significa o Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário, o que soma o valor equivalente a R\$ 102,08 (cento e dois reais e oito centavos).</p>
<p><u>“Procedimentos de Coleta de Intenções”</u></p>	<p>O procedimento de coleta de intenções de investimento conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, por meio do qual será feita a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento, observado o montante mínimo por Investidor, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e à Gestora, da eventual emissão e da quantidade das Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas, conforme o caso. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Coleta de Intenções, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Suplementar e das Cotas Adicionais), observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os</p>

	Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados;
“ <u>Prospecto Preliminar</u> ” ou “ <u>Prospecto</u> ”	Este “Prospecto Preliminar da Oferta Pública da Segunda Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba”.
“ <u>Prospecto Definitivo</u> ”	O “Prospecto Definitivo da Oferta Pública da Segunda Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba”.
“ <u>Real</u> ”, “ <u>reais</u> ” ou “ <u>R\$</u> ”	Moeda oficial corrente no Brasil.
“ <u>Regulamento</u> ”	Significa o regulamento do Fundo, aprovado por meio do instrumento particular de constituição do Fundo, celebrado pelo Administrador em 05 de outubro de 2017 e registrado em conjunto com o regulamento do Fundo no 6º Ofício de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, sob nº 1831610, em 06 de outubro de 2017.
“ <u>Representante dos Cotistas</u> ”	Significa um ou mais representantes que poderão ser nomeados pela Assembleia Geral para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.
“ <u>Suplemento</u> ”	É o suplemento constante no Anexo I do Regulamento, que contém as informações básicas sobre a Oferta.
“ <u>Taxa de Administração</u> ”	A remuneração devida pelo Fundo ao Administrador, conforme prevista no Capítulo XI do Regulamento e no item “5.11. Taxa de Administração, Taxa de Performance, Taxa de Ingresso e Taxa de Saída”, na página 41 deste Prospecto.
“ <u>Termo de Adesão ao Regulamento</u> ”	Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.
“ <u>Unimed Sul Capixaba</u> ”	A Unimed Sul Capixaba Cooperativa de Trabalho Médico, com sede na Avenida Francisco Lacerda de Aguiar, 46, Cachoeiro de Itapemirim, no Estado de Espírito Santo, CEP 29.303-300, inscrita no inscrito no CNPJ/MF sob o nº 32.440.968/0001-25.
“ <u>Valor Total da Oferta</u> ”	R\$ 67.000.000,00 (sessenta e sete milhões de reais), que poderá ser acrescido do Lote Suplementar e Lote Adicional.

2. CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto inclui estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive na seção “Fatores de Risco” na página 93 deste Prospecto.

As estimativas e declarações futuras têm por embasamento, em grande parte, as expectativas atuais, estimativas das projeções futuras e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar o Fundo. Essas estimativas e declarações futuras estão baseadas em premissas razoáveis e estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que o Administrador e a Gestora atualmente dispõem.

As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, exemplificativamente:

- intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- as alterações na conjuntura social, econômica, política e de negócios do Brasil, incluindo flutuações na taxa de câmbio, de juros ou de inflação, e liquidez nos mercados financeiros e de capitais;
- alterações nas leis e regulamentos aplicáveis ao setor imobiliário e hospitalar;
- alterações na legislação e regulamentação brasileiras, incluindo mas não se limitando, as leis e regulamentos existentes e futuros, inclusive na legislação e regulamentação aplicável ao setor hospitalar;
- implementação das principais estratégias do Fundo; e
- outros fatores de risco apresentados na seção “Fatores de Risco” na página 93 deste Prospecto.

Essa lista de fatores de risco não é exaustiva e outros riscos e incertezas que não são nesta data do conhecimento do Administrador podem causar resultados que podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro.

As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste Prospecto.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” nas páginas 93 a 109 deste Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas declarações e estimativas neste Prospecto. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Administrador, a Gestora e o Coordenador Líder não assumem a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Administrador e/ou da Gestora.

Adicionalmente, os números incluídos neste Prospecto podem ter sido, em alguns casos, arredondados para números inteiros.

3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DEMAIS ENTIDADES ENVOLVIDAS NA OFERTA

3.1. Informações sobre as partes

COORDENADOR LÍDER E ADMINISTRADOR	Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar CEP 04551-065, São Paulo-SP At.: Sra. Anita Spichler Scal Tel.: (11) 3509-6600 <i>E-mail:</i> fundosimobiliarios @riobravo.com.br <i>Website:</i> riobravo.com.br
ESCRITURADOR	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar São Paulo, SP CEP: 04310-030 At.: Sra. Mariana Natale Freitas Tel.: (11) 2740 2906 <i>E-mail:</i> escrituracaofundos@itau-unibanco.com.br <i>Website:</i> https://www.itaucustodia.com.br/securitiesservices/servicos/escrituracao-de-fundos-fechados/
AUDITOR INDEPENDENTE	ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Torre Itaim Bibi, 5º e 6º andares At.: Sr. Flávio Serpejante Peppe Tel.: (11) 2573 3290 <i>E-mail:</i> Flavio.S.Peppe@br.ey.com <i>Website:</i> http://www.ey.com

**ASSESSOR
LEGAL**

PMKA ADVOGADOS

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 12º andar

CEP 05407 003, São Paulo - SP

At.: Sr. Luis Henrique Mori Peyser

Tel: (11) 3133-2500

E-mail: lhpmka.com.br

Website: www.pmka.com.br

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

4. RESUMO DA OFERTA

O presente sumário não contém todas as informações que os investidores devem considerar antes de adquirir as Cotas. Os Investidores devem ler este Prospecto como um todo, incluindo seus Anexos e as informações contidas na seção “Fatores de Risco” constante na página 93 deste Prospecto antes de tomar uma decisão de investimento.

4.1. Resumo das Características da Oferta

Emissor:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED SUL CAPIXABA.
Administrador:	RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DTVM LTDA.
Coordenador Líder:	RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DTVM LTDA.
Gestora e Estruturadora da Oferta:	RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.
Autorização:	A Oferta foi aprovada em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 28 de dezembro de 2017.
Direito de Preferência:	Conforme aprovado na Assembleia Geral de Cotistas Aprovação da Oferta, os Cotistas do Fundo renunciaram ao direito de exercer a preferência na subscrição e integralização das Cotas objeto da Emissão.
Montante Inicial da Oferta:	R\$ 67.000.000,00 (sessenta e sete milhões reais).
Número de Cotas a serem Ofertadas:	670.000 (seiscentos e setenta mil) Cotas, não considerando as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais.
Distribuição Parcial e Montante Mínimo para a Manutenção da Oferta:	Será admitida a subscrição parcial, observado o Montante Mínimo da Oferta de 600.000 (seiscentas mil cotas) Cotas, totalizando R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), para a manutenção da Oferta.

Aplicação Mínima Inicial:	No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 50 (cinquenta) Cotas.
Cotas Adicionais:	Até 134.000 (cento e trinta e quatro mil) Cotas, correspondente a R\$ 13.400.000,00 (treze milhões e quatrocentos mil reais), conforme o disposto no item “6.1. Características Básicas”, na página 57 deste Prospecto.
Cotas do Lote Suplementar:	Até 100.500 (cem mil e quinhentas) Cotas, correspondente a R\$ 10.050.000,00 (dez milhões e cinquenta mil reais), conforme o disposto no item “6.1. Características Básicas”, na página 57 deste Prospecto.
Data prevista para o início da Oferta:	29 de março de 2018.
Data de Liquidação das Cotas:	05 de abril de 2018.
Tipo de Fundo:	Fundo fechado, não sendo permitido o resgate de Cotas.
Preço de Emissão:	R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.
Custo Unitário:	R\$ 2,08 (dois reais e oito centavos) por Cota.
Preço de Integralização:	R\$ 102,08 (cento e dois reais e oito centavos) por Cota.
Número de Séries:	Série Única.
Forma de Subscrição e Integralização:	As Cotas deverão ser totalmente subscritas durante o Período de Colocação, sendo que as Cotas que não forem subscritas até o fim do Período de Colocação serão canceladas pelo Administrador. As Cotas subscritas durante o Período de Colocação serão integralizadas em moeda corrente nacional na Data de Liquidação das Cotas. PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA LIQUIDAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO VER ITEM 6.4 “ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA DAS COTAS” DA SEÇÃO 6 NA PÁGINA 58 DESTE

	PROSPECTO.
Tipo de Distribuição:	Primária.
Público Alvo:	A Oferta é destinada aos Investidores.
Estudo de Viabilidade	O estudo de viabilidade da Oferta foi realizado pelo Administrador, cuja cópia integral está disponível como Anexo I a este Prospecto Preliminar.
Período de Colocação:	O período de distribuição pública das Cotas é de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro, observada a Data de Liquidação das Cotas.
Regime de Distribuição das Cotas:	As Cotas objeto da Oferta, incluindo, conforme o caso, as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais, serão distribuídas pelo Coordenador Líder sob o regime de melhores esforços.
Colocação e Procedimento de Distribuição:	<p>A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição e observado o Plano de Distribuição, conforme disposto no item “6.12.3. Plano de Distribuição”, na página 65 deste Prospecto.</p> <p>A distribuição pública primária das cotas terá início após (i) o deferimento do registro da Oferta pela CVM; (ii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos investidores; e (iii) a divulgação do Anúncio de Início, encerrando-se na data de divulgação do Anúncio de Encerramento.</p>
Procedimento de Coleta de Intenções:	O procedimento de coleta de intenções de investimento conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, por meio do qual será feita a verificação,

	<p>junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento, observado o montante mínimo por Investidor da Oferta, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e à Gestora, da eventual emissão e da quantidade das Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas, conforme o caso. Os Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Coleta de Intenções, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Suplementar e das Cotas Adicionais), observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados.</p>
<p>Admissão à Negociação das Cotas na B3:</p>	<p>As Cotas objeto da Oferta serão registradas para colocação no mercado primário no DDA e negociadas no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.</p>
<p>Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta:</p>	<p>Os Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Boletins de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo as respectivas intenções de investimentos e Pedidos de Reserva automaticamente canceladas.</p>

	<p>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 93 A 109 DESTE PROSPECTO.</p>
<p>Inadequação:</p>	<p>O COORDENADOR LÍDER DA OFERTA DECLARA QUE O INVESTIMENTO EM COTAS DE FII NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE OS FII ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM MERCADO DE BOLSA OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FII TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS. DESSA FORMA, OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM ALIENAR SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO OU DE MONETIZAR PARTE OU A TOTALIDADE DO VALOR DAS COTAS. Adicionalmente, os Investidores da Oferta deverão ler atentamente a seção “Fatores de Risco” constante na página 93 deste Prospecto.</p> <p>O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.</p>
<p>Fatores de Risco:</p>	<p>LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NA PÁGINA 93 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.</p>

<p>Publicidade:</p>	<p>Todos os atos e decisões relacionadas ao Fundo e à Oferta serão veiculados na página do Administrador: www.riobravo.com.br (neste <i>website</i> clicar em “Investimentos”, em seguida clicar em “Investimentos Imobiliários”, em seguida clicar em “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED SUL CAPIXABA” e, então, localizar o documento requerido); da CVM: www.cvm.gov.br (neste <i>website</i>, clicar em “Informações de Regulados - Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise”, em seguida “Quotas de Fundo Imobiliário”, selecionar o “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED SUL CAPIXABA”, e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”) e da B3: www.b3.com.br (neste <i>website</i> clicar em “SITE BM&FBOVESPA”, em seguida clicar em “serviços”, clicar em “confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “saiba mais”, clicar em “mais serviços”, selecionar “ofertas públicas”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED SUL CAPIXABA” e, então, localizar o Prospecto).</p>
----------------------------	---

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

- Administrador e Coordenador Líder:
<https://www.riobravo.com.br> (neste *website* clicar em “Investimentos”, em seguida clicar em “Investimentos Imobiliários”, em seguida clicar em “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED SUL CAPIXABA” e, então, localizar o Prospecto)

- CVM:
www.cvm.gov.br (neste *website* clicar em “Informações de Regulados - Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise”, em seguida “Quotas de Fundo Imobiliário”, selecionar o “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED SUL CAPIXABA”, e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”)
- B3:
www.b3.com.br (neste *website* clicar em “SITE BM&FBOVESPA”, em seguida clicar em “serviços”, clicar em “confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “saiba mais”, clicar em “mais serviços”, selecionar “ofertas públicas”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED SUL CAPIXABA” e, então, localizar o Prospecto Preliminar).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

5.1. Visão Geral do Fundo

O Fundo tem por objeto proporcionar aos seus Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio de: (i) investimento no imóvel objeto da matrícula nº 41.799 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cachoeiro do Itapemirim, no Estado do Espírito Santo adquirido pelo Fundo para construção de um hospital; (ii) exploração comercial do Imóvel por meio da modalidade de locação Built to Suit, (iii) eventual comercialização do Imóvel, e (iv) aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, gravados ou não com ônus reais, de qualquer área geográfica do Brasil.

HISTÓRICO

O Fundo foi concebido para viabilizar o projeto de expansão das operações hospitalares da Unimed Sul Capixaba (“Unimed”), cooperativa de médicos com receita líquida anual de mais de R\$ 250 milhões e mais de 400 mil consultas anuais¹, de forma a atender a demanda crescente por serviços hospitalares na região e o déficit estrutural de leitos no estado.

O projeto e a aquisição do terreno onde será edificado o hospital foram aprovados pela assembleia de cooperados da Unimed em 2011 e, desde então, a Unimed, em conjunto com consultores contratados, vem buscando a forma mais apropriada de financiar o projeto e permitir a continuidade do crescimento das operações da cooperativa.

O patrimônio do Fundo foi constituído em novembro/2017 mediante distribuição pública com esforços restritos, contando com a Unimed como única cotista, a qual subscreveu 250.000 cotas, totalizando R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões) (“1ª emissão”). Desse montante, R\$ 11.300.000,00 (onze milhões e trezentos mil) são referentes ao terreno onde será construído o hospital e os outros R\$ 13.700.000,00 (treze milhões e setecentos mil) são um compromisso de integralização em caixa a serem chamados até a emissão do Habite-se da obra, caso necessário.

OBJETIVO DO FUNDO

O objetivo do Fundo é a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da integralização de um terreno em Cachoeiro de Itapemirim (ES) e posterior construção de um hospital de alta complexidade de acordo com as necessidades e o

¹ Fonte: Unimed Sul Capixaba

projeto apresentado pela Unimed. A Unimed assinou um contrato de Built-to-Suit (“BTS”) com prazo de 20 (vinte) anos e que remunerará o Fundo em 10,82%¹ (dez vírgula oitenta e dois por cento) ao ano, percentual que será aplicado sobre o montante total gasto na obra.

5.1.1. Sumário Executivo

- ✓ Valor da Oferta: R\$ 67.000.000,00 (sessenta e sete milhões de reais) MM
- ✓ Valor da Oferta
- ✓ Rendimento líquido de Imposto de Renda estimado no 1º ano: 0,06%
- ✓ TIR, líquida de Imposto de Renda, estimada: 8,0% a.a. (em termos reais)

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

5.1.2. Tese de Investimento

O Fundo será focado essencialmente em renda para os cotistas e não em desenvolvimento. O objetivo principal será a geração de retornos consistentes baseado principalmente na premissa de que será viabilizada, pelo Fundo, a construção de um novo hospital para a operação da Unimed Sul Capixaba, que será locado na modalidade built-to-suit, com as seguintes condições iniciais:

- Prazo de locação: 20 (vinte) anos;
- Remuneração inicial: 10,82% a.a. (dez vírgula oitenta e dois por cento ao ano) sobre o valor total investido no projeto (valor do terreno + custos de construção);
- Multa em caso de rescisão: caso a Unimed Sul Capixaba rescinda o contrato de locação antes do prazo determinado, deverá indenizar o Fundo pelo valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término da Locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente na forma ajustada neste Contrato *pro rata*, devido pela Locatária à Empreendedora Locadora a título de perdas e danos pré-fixados nos termos do Contrato de Locação Atípica;
- Garantia: a Unimed irá constituir garantias reais no montante de, aproximadamente, R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), devendo o objeto da garantia estar livres de quaisquer ônus, gravames ou pendências de regularização.

¹ Não representa garantia de retorno ao Fundo.

A construção do hospital será feita na modalidade de Empreitada Global com preço fechado, na qual a construtora é responsável direta por todos os aspectos legais, financeiros e contratuais sobre a obra, estando o Fundo obrigado somente a remunerar a construtora por um valor máximo fixo definido na contratação. Dessa forma, a construtora assume toda a responsabilidade técnica e financeira sobre a obra, inclusive eventuais estouros de obra.

A obra será realizada integralmente por uma única construtora, que deverá ter reputação ilibada, notória capacidade técnica e reconhecida experiência prévia na edificação de complexos hospitalares.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

5.2. Base Legal

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

5.3. Objetivo do Fundo

O Fundo tem por objeto proporcionar aos seus Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio de: (i) investimento no Imóvel; (ii) exploração comercial do Imóvel, (iii) eventual comercialização do Imóvel, e (iv) aquisição de quaisquer Ativos Imobiliários.

O objeto do Fundo não poderá ser alterado sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, tomada de acordo com o quórum estabelecido na Cláusula 3.6 do Regulamento do Fundo.

5.4. Forma de Constituição

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, portanto não admite o resgate de suas Cotas. O Fundo foi constituído em 05 de outubro de 2017.

5.5. Prazo de Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

5.6. Classificação ANBIMA

Para fins do Código ANBIMA e das “Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário”, o Fundo é classificado como “FII Desenvolvimento para Renda Gestão Passiva”.

5.7. Política de Investimentos

O Fundo tem gestão passiva, realizada nos termos do item “5.10.2. Obrigações da Gestora”, constante da página 38 deste Prospecto, e sua política de investimentos consiste na construção do Hospital no Imóvel e sua subsequente exploração comercial, na forma prevista na Instrução CVM nº 472/08.

A aquisição dos Ativos Imobiliários poderá ser realizada, direta ou indiretamente, à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente e deverá ser objeto de avaliação prévia pelo Administrador, pela Gestora ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

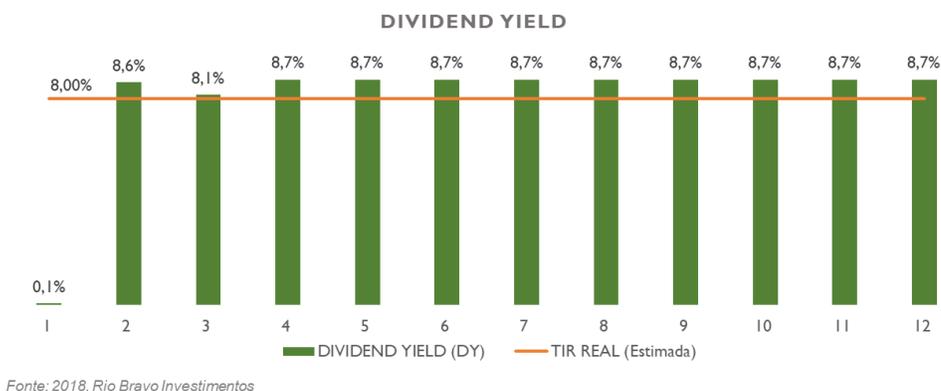
A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos Imobiliários deverá ser aplicada em Ativos Financeiros. Adicionalmente, para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos seus encargos, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento, aplicada em Ativos Financeiros, sem qualquer limitação em relação à diversificação.

A Política de Investimentos não poderá ser alterada sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, tomada de acordo com o quórum estabelecido no Regulamento do Fundo.

O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente do Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

5.8. Estudo de Viabilidade

A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda., administradora do Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba, realizou o Estudo de Viabilidade do Fundo, cujo conteúdo completo encontra-se anexo ao Prospecto da 2ª Emissão de Cotas do Fundo. O gráfico abaixo apresenta a projeção do dividend yield das distribuições com relação ao valor da cota da 2ª emissão. As estimativas abaixo estão em valores reais (não contemplam estimativas de inflação).



A TIR anual real (líquida de Imposto de Renda)¹ projetada para os cotistas que aderirem à Oferta é de aproximadamente 8,0% a.a.

(1) O cotista tem seus rendimentos em fundos imobiliários isentos de imposto de renda somente se (i) for pessoa física, (ii) o Fundo de Investimento Imobiliário possuir, no mínimo, 50 cotistas; (iii) a aplicação do cotista representar um volume inferior a 10% do Fundo; e (iv) as cotas forem negociadas em Bolsa de Valores ou no mercado de balcão organizado.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

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

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

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

5.9. Cotas

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe das Cotas.

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

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

As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos no Capítulo IV do Regulamento e na Seção “6. Características da Oferta”, na página 57 deste Prospecto.

As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3.

Não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

É vedada a negociação de fração das Cotas.

Não é permitido o resgate das Cotas.

5.10. Administrador e a Gestora

5.10.1. Obrigações do Administrador

O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e no Regulamento as obrigações abaixo elencadas:

- a) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do fundo, conforme sua Política de Investimentos prevista neste Regulamento;

- b) providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais imóveis:
- (i) não integram o ativo do Administrador;
 - (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
 - (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
 - (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
 - (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- c) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:
- (i) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
 - (ii) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
 - (iii) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
 - (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;
e
 - (v) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos Representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos da Instrução CVM 472.
- d) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- e) receber rendimentos ou quaisquer outros valores devidos ao Fundo;

- f) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- g) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, caso representem mais de 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, respeitado o disposto na regulamentação em vigor;
- h) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II, acima, até o término do procedimento;
- i) dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação em vigor;
- j) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- k) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- l) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Imobiliários sob sua responsabilidade.

5.10.2. Obrigações da Gestora

A Gestora deverá, sem prejuízo do disposto no Contrato de Gestão e no Regulamento:

- a) gerir individualmente a carteira dos Ativos Financeiros, com poderes discricionários para negociar os Ativos Financeiros, conforme o estabelecido na Política de Investimento;
- b) realizar a prospecção e originação dos Ativos Financeiros; e
- c) quando for o caso e se aplicável, exercer o direito de voto nas matérias apresentadas para aprovação dos titulares dos Ativos Financeiros.

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

As decisões da Gestora, conforme aplicável, quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto, a qual pode ser encontrada no seguinte link <http://riobravo.com.br/RioBravo/Paginas/Compliance.aspx>, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

5.10.3. Vedações ao Administrador e Gestora

É vedado ao Administrador e à Gestora, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

- a) receber depósito em sua conta corrente;
- b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- c) contrair ou efetuar empréstimo;
- d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- e) aplicar no exterior recursos captados no país;
- f) aplicar recursos na aquisição das Cotas do próprio Fundo;
- g) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- i) sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e o representante de Cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM nº 472/08, ou entre o Fundo e o empreendedor;

- j) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;
- l) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- m) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e
- n) praticar qualquer ato de liberalidade.

A vedação prevista na alínea “j” acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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

5.10.4. Substituição do Administrador e/ou da Gestora

O Administrador ou a Gestora, conforme o caso, deverá cessar o exercício de suas funções nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral de Cotistas ou de descredenciamento pela CVM.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre a destituição do Administrador, observando-se os quóruns estabelecidos no Regulamento.

Em caso de renúncia, destituição ou descredenciamento da Gestora, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação. Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas: (i) nenhuma aquisição ou alienação de Ativos Imobiliários poderá ser realizada pelo Fundo, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais,

a critério do Administrador; e (ii) o Administrador poderá contratar um consultor imobiliário para executar parte das tarefas atribuídas à Gestora, em relação aos imóveis que compoñham o portfólio do Fundo.

Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, a Assembleia Geral de Cotistas reunir-se-á para deliberar sobre a eleição de seu substituto, o que poderá ocorrer mediante convocação por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas, pela CVM ou pelo próprio Administrador.

Na hipótese de renúncia ou descredenciamento da Gestora ou Administrador, este é obrigado, nos termos do Regulamento, a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento.

No caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis competente, nas matrículas referentes aos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

A não substituição da Gestora ou do Administrador, em conformidade com os procedimentos indicados neste item, bem como nos itens do Capítulo XII do Regulamento, no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da referida Assembleia Geral de Cotistas, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral de Cotistas.

O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou o término do prazo indicado no parágrafo acima, o que ocorrer primeiro.

No caso de renúncia do Administrador, este continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, a remuneração estipulada pelo Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções, nos termos da regulamentação aplicável.

No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

5.11. Taxa de Administração, Taxa de Performance, Taxa de Ingresso e Taxa de Saída

O Administrador receberá uma remuneração correspondente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido, provisionada e paga mensalmente na proporção de 1/12 (um doze avos), observada, ainda, a remuneração

mínima de R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais) mensais, atualizada positivamente e anualmente de acordo com a variação positiva do IGP-M. Será atribuída à Gestora, como taxa de gestão, 30% (trinta por cento) do valor previsto acima.

O Administrador fará jus, além da Taxa de Administração, a R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais, atualizado positivamente e anualmente de acordo com a variação positiva do IGP-M, desde o início da execução da obra do Imóvel até emissão do Habite-se, sendo que tal remuneração é devida ao escopo adicional temporário do acompanhamento e análise dos contratos de obra.

Nos períodos em que as Cotas do Fundo integrarem índice de mercado, o percentual descrito acima será aplicado sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento, multiplicado pela totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, observado, ainda, a remuneração mínima mensal.

O Custo Unitário, referentes aos custos da presente Emissão serão arcados pelos subscritores das Cotas, no ato da subscrição primária das Cotas. Com exceção do Custo Unitário não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

O Fundo não cobrará taxa de performance dos Cotistas.

O Fundo não terá taxa de saída.

5.12. Despesas e Encargos do Fundo

Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas:

- (i) Taxa de Administração;
- (ii) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;
- (iv) Gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

- (v) Honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (vi) Comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio do Fundo;
- (vii) Honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo;
- (viii) Custos com a contratação de formador de mercado para as Cotas do Fundo;
- (ix) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou da Gestora no exercício de suas respectivas funções;
- (x) Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (xi) Gastos decorrentes de avaliações previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11;
- (xii) Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo conforme previsto no Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral de Cotistas;
- (xiii) Taxas de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver;
- (xiv) Honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada e administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, exploração do direito de superfície e comercialização dos respectivos imóveis e de formador de mercado;
- (xv) Despesas com o registro de documentos em cartório;
- (xvi) Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e

(xvii) Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo.

Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração, sendo certo que correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração das Cotas; e (iii) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão deduzidos da Taxa de Administração, nos termos definidos no Capítulo VI do Regulamento.

5.13. Assembleia Geral de Cotistas

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

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

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

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

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

O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas:

I - em sua página na rede mundial de computadores;

II - no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

III - na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

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

Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações de que tratam os parágrafos acima incluem:

I - declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e

II - as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

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

Sem prejuízo das demais competências previstas no Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- b) alteração do Regulamento;
- c) destituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- d) emissão de novas Cotas acima do limite do Capital Autorizado;
- e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

- f) dissolução e liquidação do Fundo;
- g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se aplicável;
- i) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto no Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- j) contratação de formador de mercado que seja Pessoa Ligada;
- k) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;
- l) alteração do prazo de duração do Fundo; e
- m) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

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

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

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

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

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

Caso os Cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa acima descrita, o Administrador deve divulgar, por correspondência a ser encaminhada por correio eletrônico (*e-mail*) ou por correspondência física endereçada aos Cotistas, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo de até 10 (dez) dias acima previsto, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias para matérias objeto de Assembleias Gerais Ordinárias, e no prazo de 15 (quinze) dias para matérias objeto de Assembleias Gerais Extraordinárias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM nº 472/08.

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

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

I - 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II - metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo.

Ao receber a solicitação de que trata o parágrafo acima, o Administrador deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Nas hipóteses previstas acima, o Administrador pode exigir:

I - reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II - cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

É vedado ao Administrador do Fundo:

I - exigir quaisquer outras justificativas para o pedido acima mencionado;

II - cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

III - condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos acima.

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

Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

I - o Administrador ou a Gestora;

II - os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou da Gestora;

III - empresas ligadas ao Administrador ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários;

IV - os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

V - o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

VI - o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica a vedação prevista acima quando:

I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI, acima;

II - houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou

III - todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

5.14. Representante dos Cotistas

A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

A eleição do representante de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I - 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; e

II - 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Os representantes dos Cotistas terão prazo de mandato consolidado de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26, da Instrução CVM nº 472/08:

I - ser Cotista;

II - não exercer cargo ou função no Administrador, Gestora ou Custodiante, ou no controlador do Administrador, Gestora ou Custodiante em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III - não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV - não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

V - não estar em Conflito de Interesses com o Fundo; e

VI - não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

O representante do Cotista eleito deverá informar ao Administrador e ao Cotista a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

5.15. Demonstrações Financeiras do Fundo

O exercício social do Fundo tem início em 1º de janeiro de cada ano e término em 31 de dezembro do mesmo ano.

A apuração do valor dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários, integrantes da carteira do Fundo, é de responsabilidade do Administrador, nas hipóteses em que o Fundo não tenha Custodiante, ou, sempre que este estiver contratado, do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor. O critério de apuração dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários é reproduzido no manual de apuração dos ativos do Custodiante.

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

Após o reconhecimento inicial, os imóveis para investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM nº 516/11, apurado no mínimo anualmente por laudo de avaliação elaborado por avaliador independente com qualificação profissional e experiência na área de localização e categoria do imóvel avaliado, a ser definido de comum acordo entre o Administrador e a Gestora.

Caberá à Gestora, às expensas do Fundo, providenciar o laudo de avaliação especificado no parágrafo acima, quando aplicável, e informar ao Custodiante.

5.16. Política de Distribuição de Resultados

Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis e/ou dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, conforme o caso, bem como os eventuais rendimentos oriundos de investimentos em Ativos Financeiros, subtraídas as despesas operacionais e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

O Administrador poderá constituir uma reserva de contingência, exclusivamente com recursos do Fundo, com valor equivalente até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido e nos termos previstos em suas políticas internas, independentemente da efetiva existência de contingências.

O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável (“Lucros Semestrais”), com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

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

Os lucros auferidos mensalmente pelo Fundo, conforme prevista no *caput* deste artigo, serão distribuídos aos Cotistas até o 15º (décimo quinto) dia do mês imediatamente subsequente ao de referência, ou, no caso deste não ser um Dia Útil, o Dia Útil imediatamente anterior, a título de antecipação dos lucros do semestre a serem distribuídos.

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

O Administrador, conforme recomendação da Gestora, também poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis e outros recebíveis originados a partir do investimento em imóveis e Ativos Imobiliários, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

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

Farão jus aos rendimentos mencionados acima os Cotistas que estiverem registrados no sistema de escrituração no dia da divulgação da distribuição de rendimentos.

Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos imóveis integrantes de sua carteira.

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

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

5.17. Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo

O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores “<http://www.riobravo.com.br/EstrategiasInvestimento/Documents/InvestimentosImobiliarios/Rio%20Bravo%20Investimentos%20Imobli%C3%A1rios%20%20Pol%C3%ADtica%20de%20Divulga%C3%A7%C3%A3o%20de%20Fatos%20Relevantes.pdf>” e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no Regulamento.

As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

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

I - mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;

II - trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;

III - anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

- a) as demonstrações financeiras;
- b) o parecer do Auditor Independente; e
- c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

IV - anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

V - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária; e

VI - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

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

I - edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;

III - fatos relevantes;

IV - até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

V - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária; e

VI - em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.

O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores cópia do Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM nº 472/08, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

O Administrador deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta no Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (*e-mail*) ou de correspondência física.

Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas no Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

5.18. Prazo, Dissolução e Liquidação do Fundo

Caberá à Assembleia Geral de Cotista deliberar afirmativamente pela dissolução ou liquidação do Fundo, determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar que, antes do término da liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre os Cotistas dos recursos apurados no curso da liquidação, em prazo a ser definido pela referida Assembleia Geral de Cotista, na proporção em que os Ativos do Fundo forem sendo liquidados.

5.19. Alteração do Tratamento Tributário

Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoa natural, o Administrador envidará melhores esforços para que (i) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

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

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

5.20. Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

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

5.21. Emissão de Novas Cotas

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimentos do Fundo, bem como após o encerramento da presente Emissão, o Administrador, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo mediante aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, bem como após o encerramento da Primeira Emissão, o Administrador, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) nos termos do artigo 15, VIII e Parágrafo Primeiro da Instrução CVM nº 472/08 (“Capital Autorizado”).

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

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

O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base nas possibilidades de investimentos apresentadas pela Gestora, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de lote suplementar e quantidade adicional das Cotas, nos termos dos artigos 14, § 2º e 24 da Instrução CVM nº 400/03, caso a respectiva oferta esteja sendo conduzida nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

6. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

6.1. Características Básicas

O Montante Inicial da Oferta é de 670.000 (seiscentas e setenta mil) Cotas, em série única, perfazendo um montante de R\$ 67.000.000,00 (sessenta e sete milhões de reais), sem prejuízo da emissão das Cotas Adicionais e das Cotas do Lote Suplementar. O preço de subscrição e integralização de cada Cota será de R\$ 100,00 (cem reais) (“Preço de Emissão”), acrescido dos custos da Oferta equivalente a R\$ 2,08 (dois reais e oito centavos) por Cota, totalizando um Preço de Integralização de R\$ 102,08 (cento e dois reais e oito centavos).

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta, correspondente à 600.000 (seiscentas mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais). Após atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, nos termos do artigo 5º da Instrução CVM nº 472/08. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até R\$ 10.050.000,00 (dez milhões e cinquenta mil reais), correspondente a 100.500 (cem mil e quinhentas) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder da Oferta e caso a procura pelas Cotas objeto da Oferta assim justifique. Adicionalmente, nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 13.400.000,00 (treze milhões e quatrocentos mil reais), correspondente a 134.000 (cento e trinta e quatro mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a exclusivo critério do Coordenador Líder, conforme opção outorgada pelo Fundo, e sem a necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta. A emissão das Cotas Adicionais ou das Cotas do Lote Suplementar poderá ocorrer até a Data de Liquidação das Cotas.

A Oferta compreenderá a distribuição pública primária da Emissão de Cotas do Fundo, sob o regime de melhores esforços, no Período de Colocação. As Cotas do Fundo serão distribuídas pelo Coordenador Líder.

A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei n° 6.385/76, da Instrução CVM n° 400/03, da Instrução CVM n° 472/08 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.

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

6.2. Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

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

6.3. Pessoas Vinculadas

Será permitida a participação de Pessoas Vinculadas conforme Plano de Distribuição. Fica estabelecido, no entanto, que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM n° 400/03, sendo as respectivas intenções de investimentos e Pedidos de Reserva automaticamente canceladas.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “8.3.3. O INVESTIMENTO NAS COTAS POR INVESTIDORES DA OFERTA QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO” NA PÁGINA 108 DESTE PROSPECTO.

6.4. Alocação e Liquidação Financeira das Cotas

A liquidação financeira dos Pedidos de Reserva ocorrerá diretamente junto ao Escriturador, de acordo com os procedimentos estabelecidos pelo Escriturador.

A liquidação das Cotas ocorrerá a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, na Data de Liquidação das Cotas, conforme o “Cronograma Tentativo da Oferta” constante na página 63 deste Prospecto, correspondente ao 3° (terceiro) Dia Útil posterior à data de

divulgação do Anúncio de Início, sendo certo que o Coordenador Líder liquidará de acordo com os procedimentos operacionais do Escriturador. O Coordenador Líder fará sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e do respectivo termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

O Coordenador Líder verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

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

Caso seja verificada falha na liquidação ou sobra de Cotas, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, poderá alocar as Cotas remanescentes discricionariamente, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

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

Após a Data de Liquidação das Cotas, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400/03, independentemente do número de Cotas que vierem a ser subscritas.

As Cotas serão liquidadas fora do ambiente da B3, junto ao Coordenador Líder e Administrador, por meio do Escriturador, as quais não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua liquidação. Caso seja do interesse do Cotista, a transferência das referidas Cotas para a Central Depositária B3 para permitir a sua negociação após o encerramento da Oferta no ambiente da B3 deverá ser realizada por meio de um agente de custódia da preferência do Cotista. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista poderá incorrer em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que desejar realizar a transferência em questão.

6.5. Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada

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

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

Adicionalmente, mesmo que tenha ocorrido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta. Todos os Investidores da Oferta que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores da Oferta que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03 acima prevista, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme o disposto nos subitens “i” e “ii” acima.

OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “8.3.1. RISCO DE O FUNDO NÃO CAPTAR A TOTALIDADE DOS RECURSOS PREVISTOS NA EMISSÃO”, NA PÁGINA 107 DESTE PROSPECTO.

6.6. Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor da Oferta está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas

condições; (c) os Investidores da Oferta que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em manter sua aceitação. Se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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

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

6.7. Condições da Oferta

A Oferta está sujeita às condições descritas neste Prospecto.

6.8. Público Alvo

A Oferta é destinada a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, jurídicas, fundo de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, observada a Aplicação Mínima Inicial.

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

6.9. Declaração de Inadequação

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

Adicionalmente, os Investidores da Oferta deverão ler atentamente a seção “Fatores de Risco” constante nas páginas 93 a 109 deste Prospecto.

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

6.10. Registro para Distribuição e Admissão à Negociação das Cotas do Fundo na B3

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

É vedada a negociação das Cotas do Fundo fora do ambiente de negociação da B3.

O pedido de admissão das Cotas do Fundo à negociação na B3 foi deferido em [dia] de [mês] de [ano].

6.11. Cronograma Tentativo da Oferta

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

#	Eventos	Data ⁽¹⁾⁽²⁾
1	• Protocolo de pedido de registro da Oferta junto à CVM	02/01/2018
2	• Protocolo de pedido de admissão e listagem da Oferta junto à B3	06/01/2018
3	• Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	21/02/2018
4	• Início das Apresentações para Potenciais Investidores (roadshow) • Início do Período de Reserva	28/02/2018
5	• Encerramento das Apresentações para Potenciais Investidores • Término do Período de Reserva	27/03/2018
6	• Concessão do registro da Oferta pela CVM	28/03/2018
7	• Divulgação do Anúncio de Início • Disponibilização do Prospecto Definitivo	29/03/2018
8	• Data de Alocação de Cotas pela B3	04/04/2018
9	• Data de Liquidação	05/04/2018
10	• Data estimada para a divulgação do Anúncio de Encerramento	06/04/2018
11	• Data de início da negociação das Cotas na B3	09/04/2018

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

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja o item “6.6. Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta”, na página 60 deste Prospecto Preliminar.

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

6.12. Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado pelo Administrador, contratou (i) o Coordenador Líder para atuar na Oferta, incluindo para distribuir as Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, não sendo responsável por saldo de Cotas eventualmente não subscrito, e (ii) a Estruturadora da Oferta para a estruturação da Oferta.

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

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

A fim de possibilitar ao Coordenador Líder condições de cumprimento das atribuições que decorrem do Contrato de Distribuição, o Fundo nomeou seu procurador, investido de poderes especiais para dar quitação nos boletins de subscrição das Cotas cujo processamento venha a realizar.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado na seção “3. Identificação do Administrador, da Gestora, do Coordenador Líder e Demais Entidades Envolvidas na Oferta”, na página 21 deste Prospecto.

6.12.1. Remuneração do Coordenador Líder da Oferta

A título de remuneração pelos serviços de coordenação e colocação da Emissão, o Coordenador Líder fará jus, na Data de Liquidação, a um comissionamento no montante total de R\$ 986.000,00 (novecentos e oitenta e seis mil reais) (“Comissionamento”), a ser dividido da seguinte forma: (i) **Comissão de Coordenação: R\$ 350.000,00** (trezentos e cinquenta mil reais); e (ii) **Comissão de Colocação: R\$ 636.000,00** (seiscentos e trinta e seis mil reais).

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

O valor do Comissionamento devido ao Coordenador Líder será pago diretamente pelo Fundo.

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

Da importância recebida a título de Comissionamento, conforme disposto acima, o Coordenador Líder emitirá recibo ao Fundo.

O Fundo obriga-se a arcar, de forma exclusiva, com todos os custos e despesas relativos à Oferta, incluindo, mas não se limitando: (a) a confecção do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo; (b) a publicação e divulgações necessárias à Oferta, exigidas pelo Contrato de Distribuição ou requeridas pela lei ou demais normativos pertinentes à matéria; (c) ao registro do Regulamento e respectivas alterações no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos; (d) ao registro da Oferta na CVM e na

ANBIMA, (e) ao registro das Cotas na B3; (f) a elaboração, distribuição, publicação e veiculação, conforme aplicável, de todo material necessário à Oferta, incluindo, mas não se limitando ao material publicitário, Aviso ao Mercado, Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento, entre outros e sua eventual apresentação ou divulgação, na forma da regulamentação aplicável; (g) aos Assessores Legais, auditores e quaisquer outros prestadores de serviços necessários para a realização da Oferta, incluindo os tributos aplicáveis à sua respectiva remuneração; e (h) despesas de organização e realização de Apresentações para Potenciais Investidores incorridas pelo Coordenador Líder, incluindo nas fases de *pré-marketing* (como *pilot fishing* e *investor education*).

6.12.2. Colocação e Procedimento de Distribuição

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição, observado o Plano de Distribuição.

6.12.3. Plano de Distribuição

O Coordenador Líder, com a expressa anuência do Administrador e da Gestora do Fundo, elaborará plano de distribuição das Cotas do Fundo, nos termos do parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM 400, no que diz respeito ao esforço de dispersão das Cotas, o qual leva em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, observado que o Coordenador Líder deverá assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; (ii) o tratamento justo e equitativo aos investidores e (iii) que os representantes de venda do Coordenador Líder recebam previamente exemplar do Prospecto Preliminar e posteriormente do Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada para tal.

A Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas para os Investidores da Oferta, conforme indicado abaixo; (ii) buscar-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Cotas; e (iii) deverá ser observada, ainda, a Aplicação Mínima Inicial. Não há qualquer outra limitação à subscrição de Cotas por qualquer Investidor da Oferta (pessoa física ou jurídica), entretanto, fica desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável e o cumprimento das condições precedentes, conforme previstas no Contrato de Distribuição, a distribuição das Cotas do Fundo será pública, sob o regime de melhores esforços, com a intermediação do

Coordenador Líder e observará os termos e condições estipulados no Contrato de Distribuição e nos respectivos termos de adesão, os quais se encontram descritos no presente Prospecto Preliminar e estarão descritos no Prospecto Definitivo, observando-se as seguintes regras:

(i) a Oferta tem como público alvo investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, jurídicas, fundo de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento, em qualquer caso, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior;

(ii) a partir da publicação do Aviso ao Mercado e da disponibilização do Prospecto Preliminar serão realizadas Apresentações para Potenciais Investidores, selecionados pelo Coordenador Líder (*roadshow* e/ou *one-on-ones*), conforme acima;

(iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte eventualmente utilizados serão, conforme o caso, submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM nº 400/03, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM nº 400/03;

(iv) cada um dos Investidores da Oferta interessados (incluindo Pessoas Vinculadas) apresentará Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva, para o Coordenador Líder da Oferta. O Investidor que seja Pessoa Vinculada indicará, obrigatoriamente, no seu Pedido de Reserva, sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pelo Coordenador Líder. No caso de Distribuição Parcial, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar no Pedido de Reserva se pretende receber a totalidade das Cotas por ele subscritas ou a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas;

(v) após as Apresentações para Potenciais Investidores e anteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM, o Coordenador Líder realizará o Procedimento de Coleta de Intenções, que será realizado nos termos abaixo indicados;

(vi) será conduzido pelo Coordenador Líder, no âmbito da Oferta, o Procedimento de Coleta de Intenções, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, por meio do qual será feita a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento, observado o montante mínimo por Investidor, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e à Gestora, da eventual emissão e da quantidade das Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas, conforme o caso;

(vii) concluído o Procedimento de Coleta de Intenções, o Coordenador Líder consolidará os Pedidos de Reserva, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e as intenções de investimento dos Investidores para subscrição das Cotas;

(viii) será definido pelo Coordenador Líder e pelo Administrador do Fundo o volume da Emissão em relação as Cotas Adicionais e as Cotas de Lote Suplementar;

(ix) serão aceitas intenções de investimentos de Pessoas Vinculadas, inclusive no Procedimento de Coleta de Intenções, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 93 DESTE PROSPECTO E DO REGULAMENTO;**

(x) os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Definitivo e deste Prospecto Preliminar que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, nas quais poderá o referido Investidor desistir do Pedido de Reserva nos termos do parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM nº 400/03. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar sua decisão de desistência do Pedido de Reserva ao Coordenador Líder, em conformidade com as previsões do respectivo Pedido de Reserva;

(xi) todo Cotista, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento, 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, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o fundo está sujeito.

Os Pedidos de Reserva que foram efetuados pelos Investidores de maneira irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto abaixo, observarão as condições do próprio Pedido de Reserva, de acordo com as seguintes condições:

(i) durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores interessados em participar da Oferta deverá realizar a reserva de Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto ao Coordenador Líder;

(ii) no Pedido de Reserva, os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão a que haja a distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido preço de integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição; ou (ii) do Montante Mínimo da Oferta, neste caso, o Investidor deverá, no momento da

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

(iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores e a Data de Liquidação serão informados a cada Investidor até às 10:00 horas do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início pelo Coordenador Líder que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone, fac-símile ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea abaixo limitado ao valor do Pedido de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional (abaixo definido) ou o Critério de Rateio da Oferta Institucional (abaixo definido), conforme o caso.

(iv) os Investidores deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea acima junto ao Coordenador Líder, em recursos imediatamente disponíveis, até as 11:00 horas da Data de Liquidação;

(v) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, o Escriturador, em nome do Coordenador Líder, entregará a cada Investidor o recibo de Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva e o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas nos incisos “ii” e “iii” acima, e a possibilidade de rateio previstas abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração; e

(vi) os Investidores deverão realizar a integralização/liquidação das Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima.

Os Investidores deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pelo Coordenador Líder. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de

Cotas junto a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo o seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado.

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não forem colocadas durante o Período de Reserva serão destinadas à colocação junto a Investidores observados os seguintes procedimentos:

(i) os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento ao Coordenador Líder, na data de realização do Procedimento de Coleta de Intenções, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita;

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

(iii) cada Investidor interessado em participar da Oferta deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta, para então apresentar suas ordens de investimento durante o Procedimento de Coleta de Intenções; e

(iv) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder informará aos Investidores, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o Preço de Emissão. Os

Investidores integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis do Escriturador.

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

A Oferta somente terá início após (i) o deferimento do registro da Oferta pela CVM, na forma da Instrução da CVM nº 400/03; (ii) o registro para distribuição e negociação das novas Cotas na B3; (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores; (iv) a divulgação do Anúncio de Início, encerrando-se na data de divulgação do Anúncio de Encerramento; e (v) o cumprimento de todas as condições precedentes do Contrato de Distribuição. As Cotas subscritas durante o Período de Colocação serão integralizadas em moeda corrente nacional na da Data de Liquidação das Cotas.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos investidores interessados em adquirir as Cotas no âmbito da Oferta. Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.

Após a divulgação do Anúncio de Início, os Investidores que tiveram suas ordens alocadas, deverão assinar o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento, em via física dos documentos ou mediante a oposição de senha pessoal para a confirmação e aceitação das condições dos respectivos documentos, sob pena de cancelamento das respectivas ordens de investimento, a critério do Coordenador Líder.

O Período de Colocação será de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 93 A 109 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM O COORDENADOR LÍDER,

ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO, E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE RESERVA; (III) VERIFIQUEM COM O COORDENADOR LÍDER, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DO COORDENADOR LÍDER; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM O COORDENADOR LÍDER DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELO COORDENADOR LÍDER PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE RESERVA.

Constará dos Pedidos de Reserva a outorga pelo Investidor ao Coordenador Líder como seu procurador, conferindo-lhe poderes para celebrar e assinar o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento, se for o caso, em seu nome, devendo o Coordenador Líder enviar cópia dos documentos assinados ao Investidor, conforme o caso, no endereço constante do respectivo Pedido de Reserva.

As Cotas serão liquidadas na Data de Liquidação, de acordo com os procedimentos operacionais do Escriturador.

Eventualmente, caso não se atinja o Montante Mínimo e permaneça um saldo de Cotas a serem subscritas, os recursos deverão ser devolvidos aos Investidores da Oferta. Eventual saldo de Cotas não colocado, inclusive nos casos acima, será cancelado pelo Administrador.

As Cotas serão liquidadas fora do ambiente da B3, junto ao Coordenador Líder e Administrador, por meio do Escriturador, as quais não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua liquidação. Caso seja do interesse do Cotista, a transferência das referidas Cotas para a Central Depositária B3 para permitir a sua negociação após o encerramento da Oferta no ambiente da B3 deverá ser realizada por meio de um agente de custódia da preferência do Cotista. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista poderá incorrer em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que desejar realizar a transferência em questão.

6.12.4. Oferta Não Institucional

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher e apresentar ao Coordenador Líder suas ordens de investimento.

O Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, destinar prioritariamente à Oferta Não Institucional até 469.000 (quatrocentas e sessenta e nove mil) Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), ou seja, até 70% (setenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, sendo que o Coordenador Líder poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não

Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas, ou diminuir a quantidade de Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional.

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

6.12.5.Oferta Institucional

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

Adicionalmente, os Investidores Institucionais deverão enviar o respectivo Termo de Adesão ao Regulamento assinado até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, em via física dos documentos ou mediante a oposição de senha pessoal para a confirmação da aceitação das condições dos respectivos documentos, sob pena de cancelamento da sua respectiva ordem de investimento.

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, a critério do Coordenador Líder, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com

diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários (“Critério de Colocação da Oferta Institucional”).

6.12.6. Custos Estimados de Distribuição

Além do Comissionamento descrito acima, o Fundo arcará direta e exclusivamente com todas as despesas gerais de estruturação e execução da Oferta, incluindo as despesas *out of pocket*, e, caso tais despesas sejam incorridas e pagas pelo Coordenador Líder, o Fundo deverá reembolsá-lo, no prazo de até 05 (cinco) dias contados da data de recebimento da respectiva solicitação e comprovação. As despesas mencionadas neste item incluem, mas não se limitam a: (i) taxas, emolumentos e custos de registro da Oferta na CVM e/ou na B3; (ii) elaboração, impressão e arquivamento dos documentos da Oferta; de todos os documentos relacionados ao registro da Oferta (incluindo o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo); e (iii) de quaisquer alterações ou complementações dos mesmos, bem como da impressão e fornecimento de cópias de cada um deles para o Coordenador Líder (inclusive custos de correio e despacho); (iv) às publicações inerentes à Oferta, exigidas pela Instrução CVM nº 400/03; (v) despesas com apresentações da Oferta para potenciais investidores, bem como despesas gerais razoáveis e devidamente comprovadas da Oferta; e (vi) quaisquer despesas razoáveis que o Coordenador Líder tenha incorrido, relacionadas diretamente à Oferta e devidamente documentadas, tais como viagens, estadias, gastos com comunicação de longa distância, entre outros.

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

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Cota (R\$)	% em relação ao Montante Inicial da Oferta
Comissão de Coordenação e Estruturação	R\$322.135	R\$0,48	0,45%
Comissão de Colocação	R\$580.027	R\$0,87	0,95%
Taxa de Registro na CVM	R\$231.150	R\$0,35	0,35%
Taxa de Análise B3	R\$10.884	R\$0,02	0,02%
Taxa de Listagem de Emissores	R\$9.126	R\$0,01	0,01%
Taxa de Registro e de Distribuição na B3	R\$53.331	R\$0,08	0,08%
Despesas Gerais	R\$100.000	R\$0,15	0,15%
Tributos	R\$ 83.837	R\$ 0,13	0,13%
TOTAL	R\$ 1.390.491	R\$ 2,08	2,08%

6.13. Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, descritas no presente Prospecto Preliminar) serão aplicados pelo Fundo, prioritariamente, na construção do Hospital, em conformidade com a Política de Investimentos.

Considerando a captação do Montante Inicial da Oferta, a destinação dos recursos está prevista para ocorrer da seguinte forma:

- Pagamento dos custos para construção do Hospital, contratação de empresa de construção, etc. Estima-se que 95% (noventa e cinco por cento) dos recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo na construção do Hospital, em conformidade com a Política de Investimentos.
- Custos da Oferta: R\$ 1.390.491,00 (um milhão, trezentos e noventa mil e quatrocentos e noventa e um reais), conforme descritos no item “6.12.6. Custos Estimados de Distribuição”, na página 73 deste Prospecto.
- O saldo remanescente após pagamento de todos os custos, despesas e impostos referentes à Oferta, será aplicado em instrumentos financeiros líquidos de forma a compor uma reserva de caixa para o Fundo, de acordo com a Política de Investimentos constante do item “5.7. Política de Investimentos”, na página 34 deste Prospecto. Estima-se que 5% (cinco por cento) dos recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo em instrumentos financeiros, em conformidade com a Política de Investimentos.

Caso necessário, o Fundo possui atualmente R\$ 13.700.000,00 (treze milhões e setecentos mil reais) em valores subscritos em moeda, subscritos pela atual cotista do Fundo e ao mesmo Preço de Emissão da presente Oferta, que podem vir a ser chamados para viabilizar a construção do Hospital.

Caso a Oferta seja encerrada após a captação do Montante Mínimo da Oferta, sem que tenha ocorrido a captação do Montante Inicial da Oferta, não haverá a captação de recursos por fontes alternativas, exceto a integralização através de chamadas de capital dos recursos acima mencionados.

Para a realização da construção do Hospital, o Fundo irá celebrar o Contrato de Locação Atípica com a Unimed Sul Capixaba, pelo qual o Fundo irá realizar a edificação de uma unidade hospitalar sob medida em benefício da Unimed, e Unimed irá locar o Imóvel, acrescido das edificações, pelo prazo de 20 (vinte) anos. Durante o período da locação do Imóvel pela Unimed, o Imóvel somente poderá ser utilizado pela Unimed Sul Capixaba para a atividade hospitalar, podendo contemplar todas e quaisquer atividades correlatas ou associadas à destinação aqui mencionada, sendo vedada à Unimed Sul Capixaba, na qualidade de locatária, a realização de atividades não adequadas à categoria de uso em que está enquadrado o referido empreendimento.

O Imóvel era de propriedade da Unimed Sul Capixaba, e, de acordo com a auditoria jurídica realizada anteriormente à aprovação da Oferta, encontra-se livre de quaisquer ônus ou gravames.

6.13.1. HOSPITAL UNIMED SUL CAPIXABA

O Sistema Unimed é formado por uma rede de 349 cooperativas médicas, classificadas como Singulares, Federações e Confederações. As Singulares atuam num âmbito municipal, podendo abranger um ou mais municípios. As Singulares de um mesmo Estado organizam-se para formar uma Federação Estadual, e as Federações reúnem-se em uma Confederação Nacional, a Unimed Brasil.



* Inclui Federações e Singulares
Observação: A quantidade de beneficiários da Sociedade Auxiliar Seguros Unimed, informada no Aplicativo CADU, não é contabilizada no total de beneficiários, pois ela não é uma cooperativa médica.
Fonte: Cadastro Nacional das Unimed (Cada) - Unimed do Brasil - janeiro/2017 - competência 12/2016

Figura 1 Principais Números da Unimed no Brasil

(http://www.unimed.coop.br/portallunimed/flipbook/unimed_brasil/relatorio_de_gestao_2016_unimed_do_brasil/#8)

A Unimed Sul Capixaba, integrante do sistema Unimed, é uma empresa de assistência médica constituída como Cooperativa de Trabalho Médico, que foi fundada em dezembro de 1989. Hoje a cooperativa conta com mais de 400 (quatrocentos) médicos cooperados e está presente em 30 (trinta) municípios da região.

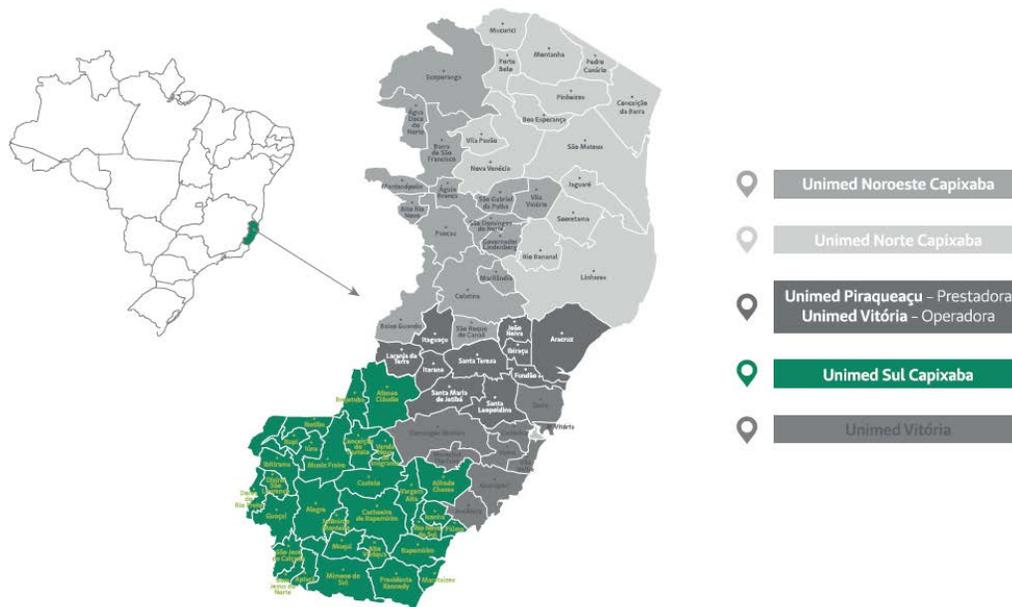


Figura 2 Região de Atuação (www.unimed.coop.br/web/sulcapixaba/unimed/sobre-a-unimed-sul-capixaba)



Figura 3 Principais Números da Unimed Sul Capixaba (https://www.unimed.coop.br/portaunimed/flipbook/sul_capixaba/relatorio_de_sustentabilidade_sul_capixaba/#18-19)

A Unimed Sul Capixaba é parte do Sistema Unimed, que está presente em 84% (oitenta e quatro por cento) do território nacional, e possui mais de 110.000 (cento e dez mil) médicos, 3.000 (três mil) hospitais credenciados, além de pronto-atendimentos, laboratórios, ambulâncias e hospitais próprios.



Figura 4 Principais Números da Unimed no Brasil

(http://www.unimed.coop.br/portallunimed/flipbook/unimed_brasil/relatorio_de_gestao_2016_unimed_do_brasil/#8)

Devido à demanda por novos leitos identificada pela Unimed e melhor detalhada na seção “7. VISÃO GERAL DO MERCADO DE HOSPITAIS”, localizada na página 91 do presente Prospecto, além da necessidade de verticalizar o modelo de atendimento hospitalar, proporcionando obter “custos evitados” e aumentar a complexidade dos atendimentos na região, a cooperativa decidiu pela construção de um novo Hospital, movimento iniciado com a compra de um terreno de 73.200m² em Cachoeiro de Itapemirim, o qual foi integralizado pela Unimed na 1ª Emissão do Fundo, no valor de R\$ 11.300.000,00 (onze milhões e trezentos mil reais) conforme laudo de avaliação realizado pela Colliers International em outubro de 2017 (o laudo completo se encontra anexo a este Prospecto)



Figura 5 Terreno onde será edificado o Hospital, com 73.200 m² e já integralizado pela Unimed no Fundo (em processo de registro da transferência em cartório).

Fonte: Unimed

O projeto de construção do Hospital foi concebido em fases modulares, que se adaptarão à demanda observada e podem suscitar expansões futuras, já previstas no projeto executivo. A primeira fase do projeto possui 12.555m² de área construída, comportando até 128 leitos, prevendo até 2 expansões, podendo chegar a 24.500 m² e 400 leitos (embora o projeto tenha sido concebido para suportar as expansões futuras, elas não fazem parte da emissão e do estudo de viabilidade da Oferta. Caso haja a oportunidade de expansão do hospital, há a possibilidade de realização de uma nova oferta para viabilizar a expansão, sendo que o Fundo possui, por regulamento, um Capital Autorizado de até R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) para novas emissões).



Figura 5 Representação gráfica do projeto, premiado com o XIII Grande Prêmio de Arquitetura Corporativa.

Fonte: Unimed

PRINCIPAIS CONDIÇÕES DO CONTRATO DE LOCAÇÃO COM A UNIMED SUL CAPIXABA

A Unimed firmará com o Fundo, até a liquidação da Emissão, um contrato de locação com as principais características descritas abaixo:

- **Contrato:** Built-to-Suit com prazo de 20 anos de permanência garantida no imóvel
- **Multa rescisória:** correspondente ao valor remanescente dos alugueis até o término do contrato
- **Garantia:** constituição de garantia real por meio de Alienação Fiduciária no montante aproximado de R\$ 20 (vinte) milhões
- **Opção de Compra:** a Unimed poderá recomprar o Imóvel ao término do contrato de locação (20º ano), se obrigando a pagar o correspondente ao valor de mercado do Empreendimento, o qual será obtido mediante 3 (três) laudos de avaliação emitidos por instituições de primeira linha.

DESENVOLVIMENTO DO EMPREENDIMENTO



Figura 6 Representação gráfica do projeto.

Fonte: Unimed

Os recursos obtidos pelo Fundo, por meio da Oferta, serão primordialmente utilizados para a construção do complexo hospitalar onde hoje se encontra o terreno integralizado no Fundo, localizado na Rodovia Cachoeiro - Safra BR 482 - KM 05, Bairro Fazenda União - Cachoeiro de Itapemirim/ES.

Para o desenvolvimento do Hospital, foram analisadas dezenas de construtoras dentre as principais do país, das quais mais de 20 foram convidadas para participar do processo licitatório. Os principais critérios qualificadores para a seleção está descritos abaixo:

- Tempo de atuação no mercado
- Porte da Companhia
- Saúde financeira, com base nas demonstrações financeiras enviadas
- Portfolio de Projetos, considerando:
 - Número e porte dos empreendimentos construídos;
 - Projetos na área de saúde (farmacêutico e hospitalar)
- Reputação Ilibada
- Sucesso em projetos anteriores com base no feedback dos clientes contatados

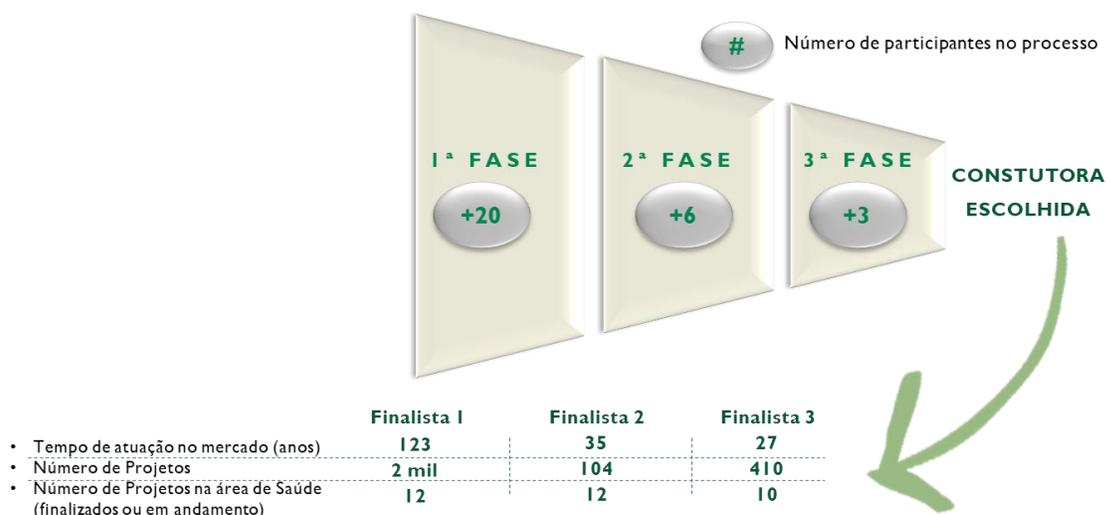


Figura 7 Processo de seleção da construtora

Fonte: Rio Bravo

Dentre as mais de 20 construtoras analisadas, 3 já foram selecionadas para a fase final de seleção, sendo que a definição da vencedora do processo licitatório deverá ocorrer ainda durante o mês de fevereiro de 2018.

MODELO DE CONTRATAÇÃO DA OBRA

O modelo de contratação da obra foi se aperfeiçoando durante o decorrer do projeto, sendo que, inicialmente, a contratação ocorreria através da modalidade PMG (Preço Máximo Garantido) em que, embora a construtora garantisse um preço máximo da obra, o Fundo deveria pagar diretamente todas as faturas relativas ao material de obra, incrementando sua exposição ao risco de contaminação dos passivos da obra. Devido à essa questão, foi adotado o modelo de Empreitada Global, em que a construtora emite uma fatura única para o Fundo e faz toda a gestão de mão-de-obra e material pertinente à obra.

Além disso, inicialmente a obra seria edificada em 5 etapas, cada uma delas tendo uma construtora como responsável, o que aumentaria os riscos de transferência de responsabilidade em caso de falhas na execução do projeto bem como aumentaria a complexidade de gestão do *site* de obras.

O modelo de contratação definido buscou trazer segurança ao Fundo e ao Cotista, e tem as principais características definidas abaixo:

- **Seleção da Construtora:** construtora de primeira linha, com reputação ilibada e notória capacidade de execução de projetos hospitalares de grande escala e em regiões afastadas dos grandes centros
- **Construção unificada:** na qual apenas uma construtora é responsável pela execução e se responsabiliza por todo o projeto, sem transferência de responsabilidades
- **Empreitada Global:** faturamento único da construtora para o Fundo, com grande mitigação de eventuais passivos da construção para o Fundo e com preço máximo definido
- **Início da Obra:** a obra somente será iniciada após a completa captação dos recursos necessários. Se obtido o montante total da oferta
- **Seguros:** deverão fazer parte do contrato de construção os seguintes seguros: Seguro de Acidente de Trabalho, Seguro de Risco de Engenharia, Seguro de Responsabilidade Civil Cruzada, Seguro Garantia de Adiantamento e Seguro Garantia de Retenção ou “Performance Bond”
 - Seguro de acidente do trabalho
 - Seguro de Risco de Engenharia
 - Seguro de Responsabilidade Civil Cruzada
 - Seguro Garantia de Adiantamento
 - Seguro Garantia de retenção
- **Entrega:** a construtora deverá entregar a obra conforme projeto contratado, arcando com eventuais estouros de obra ou multas por atraso, caso o atraso seja de sua responsabilidade



FS CONSULTORES: Empresa com mais de 20 anos de atuação em 130 projetos de gerenciamento e fiscalização de obras. Responsável por garantir o correto cumprimento e execução das obras através do planejamento, coordenação e rígido controle de execução dos trabalhos realizados pela construtora.

PRINCIPAIS PERGUNTAS E RESPOSTAS

PRAZO DA OBRA: A obra tem um prazo estimado de 20 meses após o início da construção (projetado para abril/2018).

RISCO DE EXECUÇÃO E ESTOURO DE OBRA: O modelo de contratação da obra será o de “Empreitada Global”, em que a construtora define um preço fixo pela contrato e deve entregar a obra em completa conformidade com o projeto, arcando com quaisquer falhas na execução ou estouro no orçamento.

SEGUROS: O contrato de construção a ser celebrado com a construtora deverá contar, além dos seguros usuais, como seguro de riscos de execução de obra e responsabilidade contra terceiros, um “Bond Performance”, seguro adicional que visa assegurar a plena execução do contrato de construção, cobrindo até 10% do valor da obra em caso de qualquer descumprimento contratual, tais quais falhas na execução ou atraso na execução. Esse valor seria utilizado para cobrir eventuais custos de substituição da construtora, e não para custear a obra, uma vez que os recursos somente serão liberados para a construtora após medição do progresso físico da obra, validado pela gerenciadora.

INÍCIO DO PAGAMENTO DE ALUGUEL: A data de início do prazo locatício será de, no máximo (i) 180 dias após a conclusão das obras, (ii) 90 dias após a emissão do Habite-se da obra ou (iii) 24 meses após o início de vigência do contrato de construção, o que ocorrer primeiro.

REAJUSTE DO ALUGUEL: Os valores de locação serão reajustados anualmente, de acordo com a variação do IGP-M do período.

REVISÃO DO ALUGUEL: Com exceção do reajuste acima, os valores de locação não poderão ser revisados durante todo o prazo de locação, de 20 anos.

RISCO DE CRÉDITO DA LOCATÁRIA: A Unimed, além de demonstrar sólida saúde financeira, cumprindo com todos índices de solvência, vinculação e lastro exigidos pela ANS, depositará, na conta bancária do Fundo, o equivalente a 3 alugueis a título de Caução, além de constituir, através de garantia(s) real(is), um valor de aproximadamente R\$ 20 milhões em garantia ao contrato de locação.

PERÍODICIDADE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS AOS COTISTAS: A distribuição dos rendimentos do Fundo ocorrerá de forma mensal, assim como os alugueis serão devidos pela Unimed mensalmente.

ELEGIBILIDADE PARA ISENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA NAS DISTRIBUIÇÕES DE RENDIMENTOS: De acordo com a Lei nº 11.196/05, os cotistas Pessoa Física que detêm menos do que 10% das cotas do Fundo, caso este possua ao menos 50 cotistas e tenha suas cotas negociadas em Bolsa ou mercado de balcão organizado, serão isentos de imposto de renda na distribuição de rendimentos.

OPÇÃO DE COMPRA DO IMÓVEL PELA A UNIMED: A Unimed possuirá, a partir do 20º ano a partir do início do prazo de locação, uma opção de compra do imóvel a valor de mercado, o qual será obtido mediante até 3 (três) laudos de avaliação emitidos por instituições de primeira linha. A partir dessa data, a Unimed terá até 12 meses para efetivar a opção de compra, que decairá após esse período.

CARACTERÍSTICAS DOS FIIS

CARACTERÍSTICAS DOS FIIS

TRIBUTAÇÃO	<p><u>Pessoa Física:</u> Isenção de impostos sobre os dividendos, com a condição de que o fundo seja listado, possua mais de 50 cotistas e o investidor não possua mais de 10% do número total de quotas emitidas.</p> <p><u>Pessoa Jurídica:</u> dividendos tributados a alíquota de IR de 20%</p> <p><u>Ganho de capital:</u> tributado a alíquota de IR de 20%</p>
GESTÃO	Instituições Financeiras autorizadas pelo Banco Central e reguladas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).
DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS	Receitas/Dividendos distribuídos aos cotistas periodicamente (mínimo de 95% dos lucros auferidos no semestre).
PERÍODO DE INVESTIMENTO	Geralmente indeterminado. O Fundo será constituído sob a forma de condomínio fechado, proibido o resgate de quotas. No caso de venda de ativos é possível amortização do principal ou até liquidação do Fundo.
LIQUIDEZ	Negociações no Mercado secundário (B3).
DISCLOSURE	Elevado nível de transparência através da divulgação de relatórios periódicos (mensal, trimestral e anual). Auditoria externa é obrigatória.

INVESTIMENTOS: IMÓVEIS VERSUS FIIS

INVESTIMENTOS: IMÓVEIS VERSUS FIIS

	<i>Compra de imóvel</i>	<i>Investimento em FII</i>
SIMPLICIDADE	Investidor precisa se preocupar com escrituras, certidões, ITBI, locação, vacância, reforma, cobrança, etc.	Por meio do Home Broker, o investidor negocia as suas cotas sem se preocupar com burocracia e o dia-a-dia do investimento.
LIQUIDEZ	A venda depende de diversas variáveis e complicações que tornam difícil a rápida negociação de um imóvel.	As cotas do fundo podem ser negociadas no mercado secundário administrado pela BM&Fbovespa ou mercado de balcão.
CUSTOS DE ENTRADA E SAÍDA	Os custos de corretagem na entrada e na saída em uma transação de imóveis são, em média, de 2 a 6%.	O investidor paga aproximadamente 0,5% de corretagem para transacionar suas cotas no mercado.
VANTAGEM FISCAL	Os aluguéis provenientes dos imóveis de propriedade direta são tributados pelo IRPF.	Não há incidência de IR sobre o rendimento distribuído pelo fundo para pessoa física. ¹
GESTÃO	O proprietário de um imóvel de aluguel, em geral, não tem tempo para observar o dia-a-dia do imóvel e encontrar maneiras de melhorar os seus ganhos.	O fundo possui escala de recursos suficiente para contratar profissionais especializados no setor que irão otimizar a rentabilidade.

¹ De acordo com a Lei 11.196/05, os cotistas Pessoa Física que detêm menos do que 10% das cotas do Fundo, quando este tem pelo menos 50 cotistas e tem suas cotas negociadas em Bolsa ou mercado de balcão organizado, são isentos de imposto de renda na distribuição de rendimentos.

6.14. Regras de Tributação

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

6.14.1. Imposto de Renda - Carteira do Fundo de Investimento

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

Neste sentido, cabe esclarecer que, conforme a Solução de Consulta - Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário por outros Fundos de Investimento Imobiliário sujeitam-se à incidência do Imposto de

Renda à alíquota de 20% (vinte por cento), que é a alíquota atualmente recolhida pelo Fundo, sem prejuízo do direito do Administrador e/ou da Gestora de tomar as medidas cabíveis para questionar o referido entendimento e, caso este entendimento seja revertido, suspender o recolhimento do referido imposto, bem como solicitar a devolução ou a compensação dos valores já recolhidos.

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

6.14.2. Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

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

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

6.14.3. Imposto de Renda - Cotistas do Fundo

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

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

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

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) antecipação do IRPJ para os investidores pessoa jurídica; e (ii) tributação exclusiva nos demais casos. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ, da CSLL, bem como do PIS e COFINS, ressalvado o caso de pessoa jurídica sujeita à sistemática não cumulativa de apuração da contribuição ao PIS e da COFINS à qual, nos termos das Leis nº 10.637 de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada e nº 10.833 de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e do Decreto nº 5.442, de 9 de maio de 2005, conforme alterado, aplica-se a alíquota zero para fins de cálculo das referidas contribuições.

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

6.14.4. IOF/Títulos

IOF/Títulos - Carteiras do Fundo

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

6.14.5. IOF/Títulos - Cotista do Fundo

É cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, cessão ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

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

6.14.6. Imposto de Renda - Cotista Investidor Não Residente

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

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

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

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

6.14.7. Tributação do IOF/Câmbio - Cotista Investidor Não Residente

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

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

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

6.15. Fundo de Liquidez, Estabilização do Preço das Cotas e Formador de Mercado

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

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

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

6.16. Instituições Participantes da Oferta

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

Conforme consta da Assembleia Geral de Cotistas Aprovação da Oferta, o Fundo autorizou o Coordenador Líder a contratar instituições intermediárias por meio da celebração de termos específicos de adesão ao Contrato de Distribuição, o qual regulará a participação das instituições intermediárias, para os assessorem e/ou participarem da colocação das Cotas, podendo inclusive substabelecer os poderes outorgados pelo Fundo de maneira irrevogável e irretroatável no Contrato de Distribuição.

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. VISÃO GERAL DO MERCADO DE HOSPITAIS

7.1. VISÃO DO MERCADO HOSPITALAR

O mercado de saúde suplementar vem crescendo e existe uma demanda reprimida e crescente no Estado do Espírito Santo. Apenas na região de atuação da Unimed Sul Capixaba, o déficit de leitos hospitalares, considerando o indicador de 3 leitos por 1.000 habitantes do Ministério da Saúde, corresponde a 606 e de tipo UTI chega a 78.

Município	População Residente ¹	Recomendação de Leitos tipo Geral	Recomendação de Leitos tipo UTI	Disponibilidade de Leitos tipo Geral ²	Disponibilidade de Leitos tipo UTI ³	Resultado Leitos tipo Geral	Resultado Leitos tipo UTI
Afonso Claudio	32.457	87	10	67	0	-20	-10
Alegre	32.208	87	10	62	2	-25	-8
Alfredo Chaves	14.977	41	5	0	0	-41	-5
Apiacá	7.926	22	2	30	0	8	-2
Atílio Vivacqua	11.178	31	3	13	0	-18	-3
Bom Jesus do Norte	10.176	28	3	0	0	-28	-3
Brejetuba	12.757	34	4	0	0	-34	-4
Cachoeiro de Itapemirim*	208.701	563	63	479	114	-84	51
Castelo	37.831	102	11	58	0	-44	-11
Conceição do Castelo	12.765	34	4	20	1	-14	-3
Divino de São Lourenço	4.648	13	1	0	0	-13	-1
Dores do Rio Preto	6.890	19	2	0	0	-19	-2
Guaçu	30.686	83	9	82	18	-1	9
Ibatiba	25.245	68	8	50	3	-18	-5
Ibitirama	9.385	25	3	0	0	-25	-3
Iconha	13.789	37	4	28	2	-9	-2
Irupi	13.097	35	4	0	0	-35	-4
Itapemirim	34.274	93	10	105	0	12	-10
Lúna	29.589	80	9	76	0	-4	-9
Jeronimo Monteiro	11.876	32	4	26	0	-6	-4
Maratáizes	37.925	103	11	64	0	-39	-11
Mimoso do Sul	27.347	74	8	51	1	-23	-7
Muniz Freire	18.913	51	6	35	0	-16	-6
Muqui	15.631	42	5	0	0	-42	-5
Piuma	20.715	56	6	26	0	-30	-6
Presidente Kennedy	11.309	31	3	0	0	-31	-3
Rio Novo do Sul	12.042	32	4	0	0	-32	-4
São José do Calçado	11.012	30	3	82	8	52	5
Vargem Alta	21.140	57	6	30	0	-27	-6
Venda Nova do Imigrante	23.747	64	7	63	1	-1	-6

TOTAIS	760.236	2053	228	1447	150	-606	-78
Leitos / 1000 Hab. Indicados pelo Ministério da Saúde	3,00		Leitos / 1000 Hab. Indicados disponíveis na região				

¹ <http://tabnet.datasus.gov.br/cgi/defhohtm.exe?novapop/cnv/popbr.def>

² <http://tabnet.datasus.gov.br/cgi/tabcgi.exe?cnes/cnv/leintes.def> Dados para dezembro de 2015

³ <http://tabnet.datasus.gov.br/cgi/tabcgi.exe?cnes/cnv/leintes.def> / Dados para dezembro de 2015

* Não levando em consideração Outras Especialidades

Figura 5. Déficit de Leitos por Cidade

A região Sul do Espírito Santo tem 32 municípios e 17 hospitais, na sua grande maioria de pequeno porte e baixa complexidade. Considerando a baixa resolutividade em 31 cidades, Cachoeiro se tornou um Polo onde estão as complexidades, o que amplia a dificuldade de leitos na região. Dos 17 hospitais citados, 1 é público, 1 é privado (Unimed) e os outros 16 são filantrópicos. O atendimento é predominantemente via SUS, havendo oportunidade para um novo hospital evoluir o atendimento a convênios particulares e melhorar a resolutividade da região.

A demanda da Unimed hoje é crescente, e ocupa hoje 80% da Oferta Privada de Leitos, com previsão de ocupar 116% até 2025, segundo estudo realizado pela Inepad Consulting, caso não haja novos investimentos na Região.

ANO	DEMANDA DE LEITOS	OFERTA DE LEITOS	OCUPAÇÃO DA UNIMED
2011	111	183	61%
2016	147	183	80%
2025	212	183	116%

Figura 1. Demanda por leitos na Região

A sinistralidade das operadoras de saúde é crescente, o caso de Sul Capixaba não é diferente, exigindo ações de redução de custos. Sendo o custo de Internação Hospitalar o mais pesado.

Com os fatos acima apresentados, a Unimed Sul Capixaba resolveu pela construção de um Novo Hospital, que além de aumentar o número de leitos disponíveis na região, diminuir seus custos com Intercambio com outras Unimeds e aumentar a Complexidade da Rede Hospitalar, irá possibilitar uma melhora em suas margens operacionais.

8. FATORES DE RISCO

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

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

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

8.1. Fatores de Risco Relacionados ao Mercado e ao Ambiente Macroeconômico

8.1.1. Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de FII

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

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

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

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

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

8.1.2. Liquidez Reduzida das Cotas

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

8.1.3. Fatores Macroeconômicos Relevantes

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

8.1.4. Riscos de mercado

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

Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos e os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Ademais, os imóveis e os direitos reais sobre os imóveis terão seus valores atualizados, via de regra, em periodicidade anual, de forma que o intervalo de tempo entre uma reavaliação e outra poderá gerar disparidades entre o valor patrimonial e o de mercado dos imóveis e de direitos reais sobre os imóveis. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

8.1.5. Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os FII representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a

variação negativa dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de imóveis, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

8.1.6. Riscos do Uso de Derivativos

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

8.1.7. Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, inclusive, mas não se limitando, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um Imóvel pelo Fundo, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos imóveis, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

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

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e

política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

8.1.9. A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados no Imóvel e seus resultados

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

O Brasil passou recentemente pelo processo de *impeachment* contra a ex-presidente Dilma Rousseff. O novo governo tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do governo do Presidente Michel Temer em reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos imóveis.

As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos imóveis. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um

impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não podemos prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não podemos prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

8.2. Fatores de Riscos relacionados ao Fundo

8.2.1. Risco de desvalorização

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

8.2.2. Risco sistêmico e do setor imobiliário

O preço dos imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter conseqüências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pela Gestora ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

8.2.3. Risco das Atividades de Construção

Considerando que sobre o Imóvel será construído um hospital, diversos eventos podem impactar negativamente o resultado do Fundo tais como: (i) aumento de custos de obras devido ao surgimento de eventos não esperados ou por aumento dos custos de matérias primas ou mão de obra; (ii) atrasos na conclusão das obras; (iii) custos adicionais de manutenção associados a entrega da construção com má qualidade. Na ocorrência de qualquer uma das hipóteses acima mencionadas, a rentabilidade do Fundo poderá ser prejudicada. Adicionalmente, considerando que o Fundo será responsável pela

contratação da construtora que realizará obra no Imóvel, existe a possibilidade de que eventuais passivos trabalhistas e previdenciários relacionados aos prestadores de serviço e/ou seus funcionários a serem contratados para a realização das obras venham a recair sobre o Fundo.

8.2.4. Risco Tributário Relacionado ao Empreendimento

O Imóvel possuía isenção tributária relacionada ao ISS, IPTU e ITBI, concedida anteriormente à Unimed Sul Capixaba, antiga proprietária do Imóvel, nos termos do inciso II, art. 1º da Lei 4970/00, que trata de incentivos fiscais para instalação de novos empreendimentos econômicos. Após a aquisição do Imóvel do Fundo, foi apresentado requerimento à Prefeitura Municipal de Cachoeiro de Itapemirim (ES) pelo Fundo solicitando a manutenção das isenções anteriormente concedidas ao Imóvel. No entanto, não é possível garantir que tais isenções serão mantidas para o Fundo, de forma que a rentabilidade esperada do Fundo poderá ser impactada negativamente caso o Fundo tenha o seu pedido indeferido.

8.2.5. Risco relacionado à infraestrutura acessória ao Empreendimento

Embora o Fundo somente seja responsável por viabilizar a construção do hospital para a operação da Unimed, de acordo com o projeto de construção elaborado, a correta e adequada operação hospitalar dependerá de toda uma infraestrutura acessória que permitirá o devido funcionamento do hospital, tais como: (i) infraestrutura de água e saneamento, (ii) cabeamento elétrico que atenda à demanda energética do hospital, e (iii) acesso rodoviário ao Imóvel, dentre outros itens que não fazem parte do contrato de locação e estão fora da alçada do Fundo. Embora o Contrato de Locação com a Unimed não possua nenhum desses fatores como condicionantes, estando a Unimed obrigada a honrar com a remuneração locatícia a partir da data de recebimento da obra, a Administradora entende que, em havendo qualquer complicação na execução de infraestrutura necessária para a operação hospitalar, restará prejudicada a capacidade operacional e de pagamento da locatária.

8.2.6. Riscos de crédito

Enquanto vigorar o contrato de locação do Imóvel que compõem a carteira do Fundo, este estará exposto aos riscos de crédito do locatário. Encerrado o contrato de locação, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação do Imóvel. O Administrador não é responsável pela solvência dos locatários e arrendatários dos imóveis, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

8.2.7. Riscos relativos à rentabilidade e aos ativos do Fundo

O investimento nas Cotas pode ser comparado, para determinados fins, à aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das Cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização e do aluguel de imóveis. A desvalorização ou desapropriação de imóveis adquiridos pelo Fundo e a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos ativos do Fundo, poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à locação ou arrendamento dos imóveis, de forma que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis estarão sempre alugadas ou arrendadas. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo poderão ter aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda de Ativos Imobiliários ou de quaisquer imóveis da carteira do Fundo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

8.2.8. Risco operacional

O objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação, arrendamento e/ou comercialização de imóveis. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

Existe o risco de uma escolha inadequada dos imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

8.2.9. Risco de alterações na lei nº 8.245/91

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei nº 8.245/91 seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser afetados negativamente.

8.2.10. Risco de reclamação de terceiros

Na qualidade de proprietário fiduciário dos imóveis integrantes da carteira do Fundo, o Administrador poderá ter que responder a processos administrativos ou judiciais em nome do Fundo, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados

favoráveis ou de que eventuais processos administrativos e judiciais venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reserva suficiente para defesa de seu interesse no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso as reservas do Fundo não sejam suficientes, não é possível garantir que os Cotistas aportarão o capital necessário para que sejam honradas as despesas sucumbenciais nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, de modo que o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser impactados negativamente.

8.2.11. Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrência de desapropriação, parcial ou total, dos imóveis de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que implicará na perda da propriedade de tais imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

8.2.12. Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

8.2.13. Riscos ambientais

Os imóveis que compõem o patrimônio do Fundo ou que poderão ser adquiridos no futuro estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação dos hospitais e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental - tais como estação de tratamento de efluentes, antena de telecomunicações e geração de energia - é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

8.2.14. Risco de desastres naturais e sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas.

8.2.15. Risco relativos aos Ativos Financeiros e aos Ativos Imobiliários da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos destes emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar investimentos em outros fundos de investimento, podendo não ser possível ao gestor identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos, hipóteses em que o Fundo pode vir a sofrer prejuízos em decorrência do investimento em tais fundos investidos.

8.2.16. Risco de Crédito a que está sujeito os Ativos

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

8.2.17. Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, a Gestora, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais

danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

8.2.18. Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará na necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

8.2.19. Risco de Pulverização de Cotistas e Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral somente serão aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que os FII tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

8.2.20. Risco relativo à concentração de Cotistas

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

8.2.21. Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

8.2.22.Risco Regulatório Relacionado à Pouca Maturidade e Falta de Tradição e Jurisprudência do Mercado de Capitais Brasileiro

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a operações da mesma natureza da presente Emissão e Oferta, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual necessário no âmbito da estruturação da arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo.

8.2.23.Risco da morosidade da justiça brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos imóveis e Ativos Imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos imóveis e/ou Ativos Imobiliários e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

8.2.24.Riscos Relativos às LCI

Conforme disposto no Regulamento e no presente Prospecto, o Fundo poderá, para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em imóveis ou em Ativos Imobiliários, em Ativos Financeiros que incluem, mas não se limitam a LCI. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos das LCI auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda.

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre as LCI ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis às LCI e poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

8.2.25.Risco relativo às novas emissões

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

8.2.26. Risco relativo à não substituição do Administrador, da Gestora ou do Custodiante

Durante a vigência do Fundo, a Gestora poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

8.2.27. Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários, exceto quando forem os únicos Cotistas do Fundo ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas alíneas “a” a “d”, caso estas decidam adquirir Cotas do Fundo.

8.2.28. Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em hospitais. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados empreendimentos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

8.2.29. Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras do Hospital

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros,

administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

8.2.30. Riscos relativos a decisões judiciais e administrativas desfavoráveis

Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores do Imóvel sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões contrárias que eventualmente alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação do Hospital podem afetar adversamente suas respectivas atividades e resultados operacionais e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

8.2.31. Risco relativo ao conflito de interesse tendo em visto que o Administrador elaborou o Estudo de Viabilidade

O “Estudo de Viabilidade” apresentado no Anexo I deste Prospecto foi elaborado pelo Administrador. Apesar de o Administrador possuir política específica de segregação de atividades (negócios), é possível que haja falhas nesses procedimentos de segregação. Diante disso, há de ser considerada, pelos investidores, a caracterização dessas situações de conflito de interesses, que podem afetar suas decisões de investimento.

8.2.32. Risco relativo ao Aumento no Preço da Obra do Empreendimento

Embora na modalidade de Empreitada Global o preço máximo da obra seja definido no momento da contratação, estando a construtora do Empreendimento sujeita aos riscos de execução e preço dos insumos da obra, é possível que a construtora venha a pleitear a revisão extrajudicial ou judicial do preço contratado, de forma a reestabelecer o equilíbrio econômico-financeiro do contrato de construção. Tal pleito pode ser ocasionado por, dentre outros, casos de força maior ou vícios ocultos do projeto ou do terreno onde será edificada a obra.

8.3. Fatores de Risco Relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas

8.3.1. Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos na Emissão

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas inicialmente ofertada pelo Fundo, nos termos do presente Prospecto, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo de diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

8.3.2. Risco de Não Concretização da Oferta

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

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado sua ordem de investimento, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03 e no item “6.5. Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada”, na página 59 deste Prospecto, e as Pessoas Vinculadas.

8.3.3. O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário

A participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas pode ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez. O Administrador, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

8.3.4. Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

Este Prospecto Preliminar contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto Preliminar. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto Preliminar.

8.3.5. Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta

Conforme disposto no item “6.10. Registro para Distribuição e Admissão à Negociação das Cotas do Fundo na B3”, na página 62 deste Prospecto, as Cotas de titularidade do Investidor da Oferta somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em mercado de bolsa administrada e operacionalizada pela B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a divulgação, pelo Administrador, da distribuição de rendimentos do Fundo. Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

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

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

8.3.7. Riscos de o desempenho passado não indicar possíveis resultados futuros

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto Preliminar e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que o Administrador, a Gestora e o Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

8.3.8. Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, o Administrador, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto Preliminar, incluindo o estudo de viabilidade constante como Anexo I ao presente Prospecto Preliminar, e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do presente Prospecto Preliminar, de elaboração do estudo de viabilidade constante como Anexo I ao presente Prospecto Preliminar e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

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

8.3.9. Risco de não Constituição das Garantias do Contrato de Locação Atípica

As garantias previstas no Contrato de Locação Atípica ainda não se encontram totalmente constituídas, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição destas garantias, principalmente em decorrência da burocracia e exigências cartoriais.

9. BREVE HISTÓRICO DO ADMINISTRADOR E DA GESTORA

9.1.1. Breve Histórico do Administrador e da Gestora

Fundada em janeiro de 2000 como um Administrador de capital de risco no Brasil, a Rio Bravo tornou-se uma empresa de gestão de investimentos diversificada, com forte presença no Brasil.

Em 04 de novembro de 2016, o controle acionário do Grupo Rio Bravo foi adquirido pela Fosun¹, um dos maiores conglomerados empresariais do mundo. Sendo o primeiro investimento da Fosun na América Latina, o Grupo Rio Bravo integra a rede global de empresas do grupo e faz parte da estratégia de crescimento em mercados emergentes e visa expandir os negócios do grupo nessa região. Destaca-se que a aquisição de controle da Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ainda está sujeita à aprovação do Banco Central do Brasil e da emissão de decreto presidencial autorizando a aquisição de controle de instituição financeira por pessoa jurídica estrangeira.

A administração do Grupo Rio Bravo é composta por um conselho de administração do qual fazem parte Paulo André Porto Bilyk, Presidente do Conselho de Administração, Mario Fleck, Diogo Cotrim de Castro e Silva, Xiaoli Chu e Ping Gong. A diretoria do Grupo Rio Bravo é formada por Mario Fleck, Presidente do Grupo Rio Bravo e Diretor de Distribuição, Paulo André Porto Bilyk, Chief Investment Officer, Gustavo H. B. Franco, Estrategista Chefe, Rafael Alves Rodrigues, Diretor de Gestão de Carteira de Valores Mobiliários, e Eros Henriques Dalhe, Diretor Financeiro, de Risco, Compliance e Operações.

Em abril de 2017 o Administrador possuía mais de R\$11 bilhões de ativos sob sua gestão em fundos estruturados e cerca de 100 (cem) profissionais.

As suas estratégias de investimentos compreendem 5 (cinco) áreas: Renda Fixa e Crédito, Renda Variável, Fundos Imobiliários, Private Equity e Multi Assets & Portfólios.

A Rio Bravo conta com uma ampla base de relacionamento com os clientes, sendo mais de 70 (setenta) investidores institucionais brasileiros (incluindo mais de 50 fundos de pensão e as principais instituições financeiras brasileiras) e mais de 300 (trezentos) investidores pessoas físicas de alta renda.

A Rio Bravo também presta toda uma gama de serviços de Personal Advisory, com produtos próprios e de terceiros, para investidores e family offices, inclusive internacionais.

¹ <http://ir.fosun.com/phoenix.zhtml?c=194273&p=irol-IRHome>

A Rio Bravo Investimentos é uma gestora de recursos independente e diversificada, dedicada a gerir investimentos no Brasil para fundos de pensão, "endowments", Family Offices e indivíduos.

Somos uma empresa que vive em torno das demandas mais especializadas de nossos clientes. A partir de nossa comunicação com eles criamos fundos e carteiras de investimentos adequados às suas necessidades individuais. Isso requer a manutenção de relacionamentos de grande confiança que baseamos sempre num compromisso radical com transparência de nossa remuneração e dos resultados dos investimentos.

Como gestores de investimentos somos essencialmente fundamentalistas. Somos orientados para alocações de capital de longo prazo pois acreditamos que as leis econômicas sempre prevalecem sobre as incertezas do curto prazo.

R\$11,9+

bilhões sob
gestão

100+

Investidores
Institucionais

4.000+

Investidores
Individuais

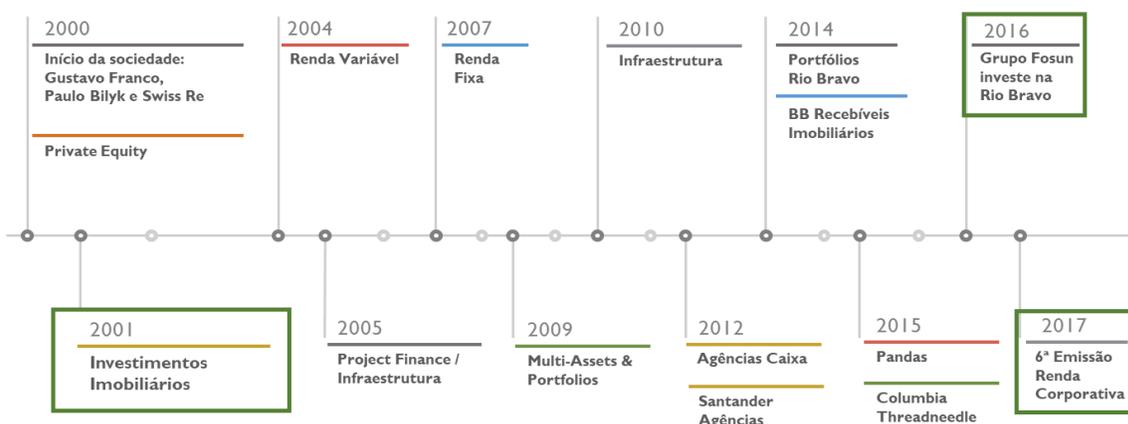
85+

profissionais



Membros do comitê executivo reunidos no escritório de São Paulo

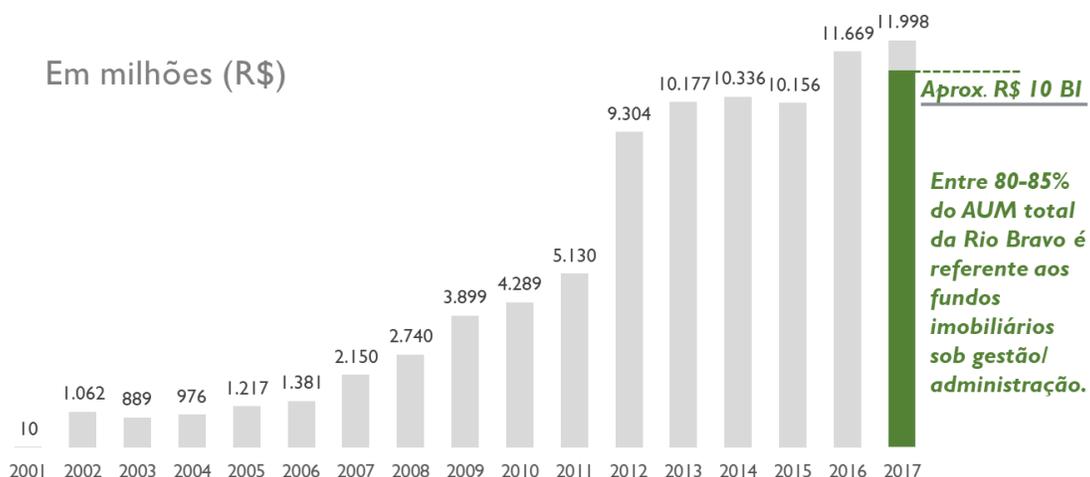
A RIO BRAVO - Time Line



A Rio Bravo é uma das pioneiras em gestão profissional de investimentos mobiliários no país, com mais de 16 anos de atuação no segmento.

16+ anos de atuação em investimentos imobiliários

A RIO BRAVO – Ativos Sob Gestão



Investimentos com foco em geração de renda aos investidores



26 Fundos, aproximadamente R\$ 10 BI em AUM

Infraestrutura / Logística

Loginvest
RB Logística (Imóveis BR Distribuidora)
FCM (Imóveis Petrobrás)
SDI Logística Rio (SDILI I)



Office / Comercial

Brasílio Machado (BMIII I)
Centro Têxtil Internacional (CTXTI I)
Rio Bravo Renda Corporativa (FFCI I)
Multigestão Renda Comercial (DRITI I)
São Fernando (SFNDI I)
The One (ONEFI I)
XP Corporate Macaé (XPCMI I)
Rio Negro (RNGOI I)



Educacional

Aesapar (AEFI I)

Varejo / Shopping Center

Shopping Pátio Higienópolis (SHPHI I)
Via Parque Shopping (FVPQI I)
Grand Plaza Shopping (ABCPI I)
Brasil Varejo (BVARII I)
Shopping Eldorado (ELDOI I)



Bancos / Agências

Santander Agências (SAAGI I)
Agências Caixa (AGCXI I)
Mercantil do Brasil (MBRFI I)
Fortaleza (Imóveis Itaú-Unibanco)



Hospitais

Northwest

Unimed Sul Capixaba

Hotéis

Hermes



Ao prover serviços para investidores, a Rio Bravo desenvolveu uma operação de administração de fundos imobiliários que se tornou uma das maiores do País, atendendo investidores institucionais e individuais.

A Rio Bravo é uma das principais administradoras de fundos imobiliários do País, gerindo 24 (vinte e quatro) fundos de investimento imobiliários, com investimentos em imóveis que superam R\$ 10 bilhões. A Rio Bravo tem experiência na estruturação, distribuição e administração de cotas de fundos imobiliários, com equipes especializadas em quatro setores: Varejo, Office/Comercial, Residencial e Industrial/Logística.

Atividades Desenvolvidas como Administradora do Fundo

A Rio Bravo, na qualidade de Administradora do Fundo, tem todas as responsabilidades previstas na Instrução CVM 472.

A Rio Bravo pratica todos os atos necessários à adequada gestão patrimonial do Fundo, de acordo com as decisões dos Cotistas, além de ser responsável pelo cálculo dos rendimentos a serem distribuídos, pela elaboração e divulgação das demonstrações financeiras do Fundo e pelo atendimento aos Cotistas.

Diretores da Rio Bravo

Paulo Bilyk (Chief Investment Officer e Presidente do Conselho de Administração)

Paulo A. P. Bilyk é o chief investment officer da Rio Bravo, além de ter sido um dos sócios fundadores da empresa em 2000.

Anteriormente, Paulo foi sócio e diretor executivo do Banco Pactual (atualmente, Banco BTG Pactual), onde dirigiu o departamento de finanças corporativas, que passou a integrar em 1992 como associado. Nessa atividade Paulo assessorou grandes e médias empresas no Brasil em aquisições e vendas de ativos, operações de mercados de capitais e reestruturações de dívidas.

Antes do Banco Pactual, trabalhou de 1987 a 1989 na área de operações internacionais da Itautec Informática, uma das principais empresas na área de sistemas de informação no Brasil, lidando com assuntos relacionados ao Departamento de Comércio norte-americano e participando da equipe que deu início a uma joint venture da empresa com a IBM para a comercialização do sistema AS/400 no Brasil.

Paulo Bilyk formou-se em Administração Pública pela Fundação Getúlio Vargas de São Paulo, em 1988, e concluiu seu mestrado pela Fletcher School of Law and Diplomacy em 1992.

Gustavo H. B. Franco (Estrategista-chefe)

Gustavo H. B. Franco é o estrategista-chefe da Rio Bravo, presidente do conselho de administração e um dos sócios fundadores.

Foi presidente do BACEN entre agosto de 1997 e janeiro de 1999, tendo sido, nos quatro anos anteriores, diretor da Área Internacional do BACEN e Secretário Adjunto de Política Econômica do Ministério da Fazenda. Durante o período em que esteve no serviço público, Gustavo Franco teve participação central na formulação, operacionalização e administração do Plano Real. Conduziu diretamente a operação dos mercados, negociações financeiras internacionais (Plano Brady, acordo com o FMI em 1998), lançamentos de bônus da República, reestruturações bancárias (PROES, PROER, privatizações) e aspectos regulatórios próprios das atividades de bancos centrais.

De 1986 a 1993, Gustavo Franco foi professor e pesquisador do Departamento de Economia da Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro - atividade que retomou em 2004 - e foi consultor de diversas organizações internacionais, de órgãos dos governos federal, de Estados e do Município do Rio de Janeiro, bem como de várias empresas privadas nacionais e estrangeiras. Também foi professor visitante e fellow na University of California Los Angeles, Stanford e Harvard.

Gustavo é membro do conselho de administração do Banco Daycoval, mantém atividade acadêmica (aulas e pesquisas) e escreve regularmente para jornais e revistas. Tem dez livros publicados e mais de uma centena de artigos em revistas acadêmicas. Seus escritos podem ser encontrados em sua home-page: <http://www.econ.puc-rio.br/gfranco>.

É bacharel (1979) e mestre (1982) em Economia pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro e PhD (1986) pela Harvard University.

Mario Fleck (Presidente do Grupo Rio Bravo)

Mário Fleck é o presidente da Rio Bravo desde janeiro de 2009, depois de quatro anos como diretor de renda variável.

Naquela posição, Mário ajudou a criar e gerir o Rio Bravo Fundamental FIA, o fundo de valor e ativismo da Rio Bravo, do qual continua sendo o gestor.

Mário veio para a Rio Bravo depois de trabalhar 28 anos na Accenture, sendo 14 como presidente no Brasil. Ingressou na Accenture em 1976, quando a empresa ainda se chamava Andersen Consulting, e tornou-se sócio em 1986. Liderou o Grupo de Produtos de Consumo até 1990, quando passou a presidir a empresa no Brasil. Também integrou o conselho mundial da empresa e liderou projetos para clientes como o Grupo Pão de Açúcar, Sadia e Vale, entre outros.

Mário é membro do conselho de administração da Cremer e da Eternit, foi conselheiro da Unipar e da Ferbasa, e é conselheiro de três empresas não listadas em Bolsa: Disec, Direct Talk e Tecnológica.

Mário Fleck formou-se em Engenharia Mecânica e Industrial pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro.

Eros Henriques Dalhe (Diretor Financeiro, de Risco, Compliance e Operações)

Eros Dalhe atua como diretor financeiro, de risco, compliance e operações do Grupo Rio Bravo, sendo responsável pelas áreas de Controladoria Estatutária e Gerencial, Risk Management, Compliance, Jurídico, Back Office, IT, Administrativo e Documentação.

É graduado em administração de empresas e ciências contábeis pela Universidade do Estado Rio de Janeiro - UERJ.

Antes de integrar o Grupo Rio Bravo, foi diretor financeiro e de infraestrutura da Accenture do Brasil Ltda., bem como diretor financeiro da AIG do Brasil Ltda.

Rafael Rodrigues (Diretor de Gestão de Carteira de Valores Mobiliários)

Rafael passou a integrar o Comitê Executivo do Grupo Rio Bravo em janeiro de 2014, após ingressar no grupo, em 2006, como analista de renda variável, fundo de valor e ativismo.

Antes disso, trabalhou por 6 (seis) meses na mesa de renda variável da Corretora Ativa, bem como foi consultor da Accenture do Brasil Ltda.

Além disso, Rafael exerceu por 2 (dois) anos a função de conselheiro fiscal da Cremer S.A.

Rafael é formado em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas em São Paulo. Possui CGA e tornou-se um Chartered Financial Analyst em 2011.

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

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

10.1. Relacionamento entre as Partes

10.1.1. Relacionamento do Administrador com a Gestora/Estruturadora da Oferta:

O Administrador e a Gestora (que também é a Estruturadora da Oferta) são empresas coligadas de um mesmo conglomerado financeiro, sem qualquer relação de controle societário entre si, atuando nesta oferta exclusivamente como contrapartes de mercado. O Administrador e a Gestora não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

10.1.2. Relacionamento do Administrador com o Escriturador:

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

10.1.3. Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente:

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

10.1.4. Relacionamento do Administrador e o Coordenador Líder:

O Administrador e o Coordenador Líder são a mesma instituição, qual seja, a Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., atuando em diferentes funções na presente Oferta por meio da divisão de atividades entre setores internos da empresa. Não foram identificados conflitos de interesses decorrentes do relacionamento acima descrito e das atuações da mesma instituição na qualidade de Administrador e Coordenador Líder, com relação ao Fundo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. INFORMAÇÕES RELEVANTES

11.1. Esclarecimentos a respeito do Fundo e da Oferta

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

11.1.1. Administrador e Coordenador Líder

COORDENADOR LÍDER E ADMINISTRADOR	Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar CEP 04551-065, São Paulo-SP At.: Sra. Anita Spichler Scal Tel.: (11) 3509-6600 <i>E-mail:</i> fundosimobiliarios@riobravo.com.br <i>Website:</i> riobravo.com.br
--	---

11.1.2. CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar
Rio de Janeiro - RJ

ou

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares
Edifício Delta Plaza
São Paulo - SP

Website: www.cvm.gov.br (neste website clicar em “Informações de Regulados - Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise”, em seguida “Quotas de Fundo Imobiliário”, selecionar o “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED SUL CAPIXABA”, e, então, clicar em no Documento procurado)

11.1.3.B3

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar

CEP: 01010-901

São Paulo, SP

Tel.: (11) 2565-4000

Website: www.b3.com.br (neste website clicar em “SITE BM&FBOVESPA”, em seguida clicar em “serviços”, clicar em “confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “saiba mais”, clicar em “mais serviços”, selecionar “ofertas públicas”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED SUL CAPIXABA” e, então, localizar o Documento).

12. ANEXOS

ANEXO I - ESTUDO DE VIABILIDADE

ANEXO II - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO COORDENADOR LÍDER

ANEXO III - REGULAMENTO CONSOLIDADO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANÁLISE DE VIABILIDADE DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED SUL CAPIXABA

A análise de viabilidade do "Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba" foi elaborada com base no fluxo de caixa proveniente do contrato de locação a ser firmado com a Unimed Sul Capixaba, na modalidade Built-to-suit, além dos custos de constituição e manutenção do Fundo durante o período analisado.

O contrato de locação possui um prazo de 20 anos, período no qual a Unimed deverá ocupar o Imóvel ou, caso rescinda o contrato, deverá pagar ao Fundo o valor correspondente aos aluguéis remanescentes até o fim do contrato.

Os valores locatícios serão devidos a partir da entrega e recebimento da obra, estimado em 23 meses a partir do início da construção, que, por sua vez, está prevista para início do mês de abril de 2018.

O modelo financeiro considerou um período de 12 anos, com data base de 31 de março de 2018, e foi realizado em Moeda Forte, desconsiderando projeções inflacionárias.

PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS DA MODELAGEM

CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

O patrimônio do Fundo foi constituído em novembro/2017 mediante distribuição pública com esforços restritos, contando com a Unimed como única cotista, a qual subscreveu 250.000 cotas, totalizando R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões) ("1ª emissão"). Desse montante, R\$ 11.300.000,00 (onze milhões e trezentos mil) são referentes ao terreno onde será construído o hospital e os outros R\$ 13.700.000,00 (treze milhões e setecentos mil) são um compromisso de integralização em caixa a serem chamados até a emissão do Habite-se da obra, caso necessário.

Os Custos referentes à Constituição do Fundo, incidentes a partir da data de liquidação da Oferta, estão listados abaixo:

Comissões e Despesas*	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Cota (R\$)	% em relação ao Montante Inicial da Oferta
Comissão de Coordenação e Estruturação	R\$322.135	R\$0,48	0,45%
Comissão de Colocação	R\$580.027	R\$0,87	0,95%
Taxa de Registro na CVM	R\$231.150	R\$0,35	0,35%
Taxa de Análise B3	R\$10.884	R\$0,02	0,02%
Taxa de Listagem de Emissores	R\$9.126	R\$0,01	0,01%
Taxa de Registro e de Distribuição na B3	R\$53.331	R\$0,08	0,08%
Despesas Gerais	R\$100.000	R\$0,15	0,15%
Tributos	R\$ 83.837	R\$ 0,13	0,13%
TOTAL	R\$ 1.390.491	R\$ 2,08	2,08%

* Não há incidência de impostos adicionais aos custos listados acima.

DESPESAS OPERACIONAIS RECORRENTES

O Fundo terá as seguintes despesas operacionais anuais recorrentes, todas pagas mensalmente à razão de 1/12 avos:

Gestão e Administração	R\$ 684.000
Consultoria/Fiscalização do Projeto	R\$ 30.000
Gerenciadora de Obras	R\$ 787.000
Honorário Auditoria	R\$ 15.000
Taxa de Fiscalização	R\$ 15.981
Taxa de Custódia	R\$ 51.765
Despesas Gerais	R\$ 12.000
Honorários Advocatícios	R\$ 24.000
Despesas Legais e Judiciais	R\$ 6.000
Laudo de Avaliação	R\$ 20.000
Adicional controladoria	R\$ 33.600
Custo manutenção B3	R\$ 9.126
Despesas Bancárias	R\$ 2.400

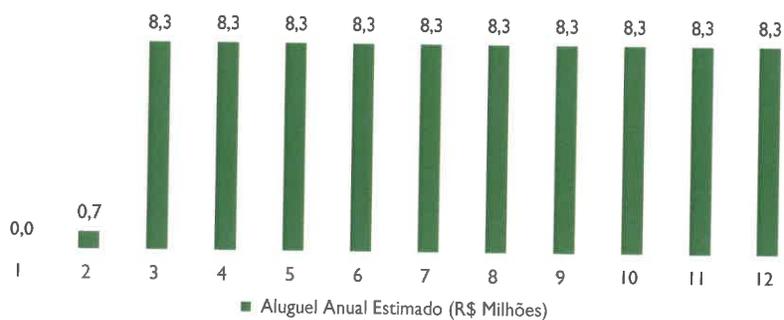
Importante:

As despesas de "Consultoria/Fiscalização do Projeto" e "Gerenciadora de Obras" somente ocorrerão durante o período de obras.

RECEITAS OPERACIONAIS

O Fundo possuirá apenas uma fonte de receita operacional não financeira, proveniente do contrato de locação com a Unimed.

Será devido ao Fundo um montante anual equivalente a 10,82% (dez vírgula oitenta e dois por cento) do montante total gasto no Imóvel, equivalente ao valor do terreno, de R\$ 11.300.000,00 (onze milhões e trezentos mil reais) e o custo total de construção, estimado em R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais), totalizando um valor total estimado em R\$ 76.300.000,00 (setenta e seis milhões e trezentos mil reais). Assim, o aluguel anual estimado para o Fundo seria de R\$ 8.255.660,00 (oito milhões, duzentos e cinquenta e cinco mil, seiscentos e sessenta reais).



Importante

Como a projeção não considera a inflação do período, os valores acima estão em bases reais. Uma vez que o valor locatício será ajustado anualmente pelo IGP-M, o valor final recebido pelo Fundo, quando ocorrer, deverá ser ajustado pelo IGP-M observado no período.

RECEITAS FINANCEIRAS

Os recursos captados e não aplicados serão mantidos em aplicações atreladas ao CDI, sendo que a projeção tomou como base uma aplicação em LCI (isenta de Imposto de Renda), com rendimento médio equivalente a 90% do CDI. Como o modelo foi considerado em Moeda Forte, sem projeção inflacionária, também foi descontada do CDI do período a inflação projetada para o período, com base nas projeções do BACEN - Sistema Expectativas (data-base: 15 de fevereiro de 2018).

PERPETUIDADE

O modelo considerou uma venda do ativo ao final do 12º ano de contrato, para tanto, a taxa de capitalização de saída (terminal cap rate) utilizada para o cálculo da perpetuidade foi de a 9,00%, aplicada sobre a receita anual projetada para o 12º ano do fluxo de caixa do fundo. Também foi considerada uma comissão de venda de 2,5% sobre o valor total da transação.

A seguir apresentamos a consolidação anual do fluxo mensal elaborado para o cenário analisado.



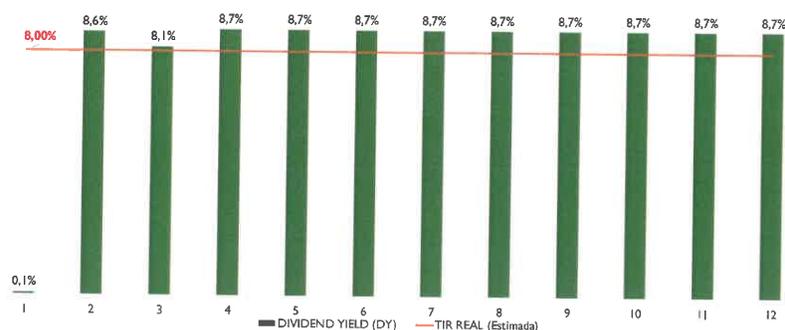
ANO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
RECEITAS OPERACIONAIS	847.977	8.255.660	8.255.660	8.255.660	8.255.660	8.255.660	8.255.660	8.255.660	8.255.660	8.255.660	8.255.660	8.255.660
Receitas de Locações	-	687.972	8.255.660	8.255.660	8.255.660	8.255.660	8.255.660	8.255.660	8.255.660	8.255.660	8.255.660	8.255.660
Receita de Locação Contratual - BTS	-	687.972	8.255.660	8.255.660	8.255.660	8.255.660	8.255.660	8.255.660	8.255.660	8.255.660	8.255.660	8.255.660
DESPESAS OPERACIONAIS	(256.500)	(1.691.627)	(1.349.467)	(760.381)	(693.081)	(632.081)	(632.081)	(632.081)	(632.081)	(632.081)	(632.081)	(632.081)
Despesa Administrativa	(256.500)	(1.691.627)	(1.349.467)	(760.381)	(693.081)	(632.081)	(632.081)	(632.081)	(632.081)	(632.081)	(632.081)	(632.081)
Despesa e Administração	(184.000)	(1.040.000)	(860.000)	(504.000)	(454.000)	(404.000)	(404.000)	(404.000)	(404.000)	(404.000)	(404.000)	(404.000)
Consultoria/Fiscalização do Projeto	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)
Genesadoras de Obras	(174.000)	(980.000)	(790.000)	(444.000)	(394.000)	(344.000)	(344.000)	(344.000)	(344.000)	(344.000)	(344.000)	(344.000)
Honorário Auditoria	(15.000)	(15.000)	(15.000)	(15.000)	(15.000)	(15.000)	(15.000)	(15.000)	(15.000)	(15.000)	(15.000)	(15.000)
Taxa de Fiscalização	(15.981)	(15.981)	(15.981)	(15.981)	(15.981)	(15.981)	(15.981)	(15.981)	(15.981)	(15.981)	(15.981)	(15.981)
Taxa de Cidade	(82.520)	(82.520)	(82.520)	(82.520)	(82.520)	(82.520)	(82.520)	(82.520)	(82.520)	(82.520)	(82.520)	(82.520)
Despesas Gerais	(12.000)	(12.000)	(12.000)	(12.000)	(12.000)	(12.000)	(12.000)	(12.000)	(12.000)	(12.000)	(12.000)	(12.000)
Honorários Advocaciais	(24.000)	(24.000)	(24.000)	(24.000)	(24.000)	(24.000)	(24.000)	(24.000)	(24.000)	(24.000)	(24.000)	(24.000)
Laudo de Avaliação	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)
Adicional contábil/contabilidade	(33.600)	(33.600)	(33.600)	(33.600)	(33.600)	(33.600)	(33.600)	(33.600)	(33.600)	(33.600)	(33.600)	(33.600)
Outras Despesas	(17.519)	(18.400)	(18.400)	(18.400)	(18.400)	(18.400)	(18.400)	(18.400)	(18.400)	(18.400)	(18.400)	(18.400)
Fundo de Reserva	-	10.332	10.657	(375.516)	-	-	-	-	-	-	-	-
Fundo de Reserva	-	10.332	10.657	(375.516)	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva de Contingências %	-	5,4%	5,0%	5,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Valor Acumulado	-	(10.332)	(20.365)	354.546	354.546	354.546	354.546	354.546	354.546	354.546	354.546	354.546
RESULTADOS NÃO OPERACIONAIS	-	1.499.704	488.353	15.044	15.044	15.044	15.044	15.044	15.044	15.044	15.044	15.044
Resultado Financeiro	-	1.499.704	488.353	15.044	15.044	15.044	15.044	15.044	15.044	15.044	15.044	15.044
Receitas Financeiras	-	1.499.704	488.353	15.044	15.044	15.044	15.044	15.044	15.044	15.044	15.044	15.044
INVESTIMENTOS	(287.500)	(287.500)	(287.500)	(287.500)	(287.500)	(287.500)	(287.500)	(287.500)	(287.500)	(287.500)	(287.500)	(287.500)
Imóvels BTS	(287.500)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TIR	(287.500)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartório	(15.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Obras de Beneficência	-	(32.987.038)	(32.038.601)	(82.557)	(82.557)	(82.557)	(82.557)	(82.557)	(82.557)	(82.557)	(82.557)	(82.557)
Obras de Construção	-	(32.987.038)	(32.012.963)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Obras de Beneficência	-	(140.639)	(82.557)	(82.557)	(82.557)	(82.557)	(82.557)	(82.557)	(82.557)	(82.557)	(82.557)	(82.557)
FINANCIAMENTO	86.440.491	(1.138.000)	(1.471.000)	(7.022.241)	(1.555.167)	(1.555.167)	(1.555.167)	(1.555.167)	(1.555.167)	(1.555.167)	(1.555.167)	(1.555.167)
Valor Líquido da Emissão de Cotas	86.440.491	(1.086.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Embalhe de Cotas	86.440.491	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impréscrito de Cotas	86.440.491	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Custos de Emissão de Cotas	(311.491)	(1.086.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Estimativa oferta 400	(311.491)	(1.086.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribuição Rio Bravo	-	(350.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Taxa de registro de oferta CVM	(231.150)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Taxa de registro Bovespa	(73.341)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Despesas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Remuneração do Capital Próprio	-	(50.003)	(7.473.029)	(7.052.241)	(7.555.167)	(7.555.167)	(7.555.167)	(7.555.167)	(7.555.167)	(7.555.167)	(7.555.167)	(7.555.167)
Distribuição de Rendimentos	-	(50.003)	(7.473.029)	(7.052.241)	(7.555.167)	(7.555.167)	(7.555.167)	(7.555.167)	(7.555.167)	(7.555.167)	(7.555.167)	(7.555.167)
Ancoragem do Patrimônio Líquido	-	(50.003)	(7.473.029)	(7.052.241)	(7.555.167)	(7.555.167)	(7.555.167)	(7.555.167)	(7.555.167)	(7.555.167)	(7.555.167)	(7.555.167)
VARIÁVEL DE CAIXA DO PERÍODO	71.485.000	(14.304.637)	(19.709.146)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO INICIAL DE CAIXA	74.485.000	45.180.363	471.207	471.207	471.207	471.207	471.207	471.207	471.207	471.207	471.207	471.207
SALDO FINAL DE CAIXA	74.485.000	40.180.363	471.207	471.207	471.207	471.207	471.207	471.207	471.207	471.207	471.207	471.207
DY %	0,06%	8,63%	8,14%	8,72%	8,72%	8,72%	8,72%	8,72%	8,72%	8,72%	8,72%	8,72%
Perpetuidade	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FLUXO DE CAIXA INVESTIDOR (LÍQUIDO III)	(36.643.491)	50.003	7.473.029	7.052.241	7.555.167	7.555.167	7.555.167	7.555.167	7.555.167	7.555.167	7.555.167	7.555.167
TIR do Investidor (Liquidez III)	8,0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

RESULTADO PARA O COTISTA

Uma cota adquirida na 2ª emissão do Fundo, teria, para o Cotista, uma Taxa Interna de Retorno (TIR) estimada em 8,0% ao ano (em termos reais) ao ano, ao longo do período analisado. Vale ressaltar que, à TIR projetada, deveria se somar a inflação do período para se chegar à TIR nominal da emissão.

Ainda, importante notar que a TIR resultante considerou o investimento para o Cotista que se enquadre nos critérios de isenção de Imposto de Renda para investimento em Fundos Imobiliários, quais sejam: (i) o Cotista deverá ser pessoa física, (ii) o Fundo de Investimento Imobiliário deverá possuir, no mínimo, 50 cotistas; (iii) a aplicação do cotista deve representar um volume inferior a 10% do Fundo; e (iv) as cotas devem ser negociadas em Bolsa de Valores ou no mercado de balcão organizado.

DIVIDEND YIELD E TIR (em termos reais) ESTIMADOS



Como o modelo está projetado em termos reais, a remuneração líquida da aplicação do Fundo (considerando uma premissa de aplicação em LCIs a 90% da taxa SELIC e isentas de imposto de renda), seria de 2,6% no primeiro ano, que seria compensada pelos custos operacionais do Fundo, maiores no primeiro e segundo ano devido, principalmente às despesas de gerenciamento e fiscalização da obra. Portanto, em termos reais, estimamos não haver distribuição ou amortização aos cotistas no 1º ano do Fundo a partir da 2ª emissão.

No segundo ano está previsto o início do pagamento de aluguel somente no último mês do ano, no entanto, uma vez que haverá um excedente na captação em relação ao custo de obra, estimamos que esse excedente será amortizado aos cotistas ainda no ano 2, caso os desembolsos de obra ocorram conforme o planejado.

No 3º ano os fluxos de aluguéis já deverão ocorrer normalmente durante todo o ano, mas, ainda assim, gerando um Yield um pouco inferior aos anos seguintes devido à constituição do Fundo de Reserva.

Do 4º ano em diante é esperado um Yield médio de 8,7%, em termo reais e líquidos de imposto de renda (para os cotistas que se enquadrarem na lei nº 11.196/05).

RESUMO DAS PRINCIPAIS PREMISSAS DO FUNDO

RESUMO - Premissas, Estimativas e Expectativas de Modelagem			
Conclusão da Captação	mar/2018	Data de Simulação de Venda do Ativo	mar/2030
Início das Obras	abr/2018	Cap Rate na Venda	9,0%
Valor do Terreno Integralizado	R\$ 11.300.000	Taxa de Corretagem	2,5%
Custo Total de Construção	R\$ 64.000.000	Aumento real nas receitas de locação	Não considerado
Custo Total do Empreendimento	R\$ 75.300.000	Aumento real nos custos operacionais	Não considerado
Remuneração anual do contrato de locação	10,8%	<u>Cálculo da TIR</u>	
Receita Anual de Locação (a partir da entrega da obra)	R\$ 8.255.660	Considerado o fluxo mensal em termos reais, ou seja, não foi considerada a inflação na projeção ou no cálculo da TIR	
Custo Médio Anual do Fundo	-R\$ 824.405	TIR final baseada nas rendimentos para o cotista pessoa física, com isenção de IR nos rendimentos	
Prazo Estimado de Entrega da Obra	22 meses	Método utilizado (XTIR), em que os fluxos são ajustados pelas datas específicas em que são realizados	
Prazo Estimado para Ajustes de Obra e Entrega do Empi	mar/2020	Assumido 100% de distribuição dos rendimentos operacionais em regime de caixa	

Estudo de viabilidade elaborado em 21 de fevereiro de 2018.



Rodrigo Pirajá Cecílio

Gestor do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED SUL CAPIXABA

Administrado por

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

ANEXO II

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO COORDENADOR LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

A RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob nº 72.600.026/0001-81, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de administradora (“Administradora”) do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED SUL CAPIXABA, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, abaixo definido, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/1993”), pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM nº 472/08”), conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.851.767/0001-43, na qualidade de emissor e ofertante (“Fundo”), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição das cotas da 2ª emissão do Fundo (“Oferta”), conforme exigido pelo Artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM nº 400/03”), conforme alterada, declarar que:

- (a) o prospecto da Oferta (“Prospecto”) contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, a sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes;
- (b) o Prospecto, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM nº 400/03; e
- (c) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento do Prospecto, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

E ainda, a RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada, na qualidade de instituição líder (“Coordenador Líder”) da Oferta do Fundo, vem declarar que:

- (i) o Fundo e o Coordenador Líder constituíram seus respectivos consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (ii) foram disponibilizados ao Fundo, ao Administrador e à gestora os documentos que consideram relevantes para a Oferta;
- (iii) além dos documentos a que se refere o item (ii) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos ao Fundo, ao Administrador e à gestora;
- (iv) o Administrador confirmou ter disponibilizado, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre



DOCS - 898383v1

- seus negócios para análise do Coordenador Líder e de seu assessor legal, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;
- (v) o Administrador e a Gestora, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do Prospecto Preliminar e participarão da elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio do seu assessor legal;
 - (vi) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo 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 prazo de distribuição, inclusive aquelas constantes do Estudo de Viabilidade, que integram o Prospecto da Oferta, inclusive suas respectivas atualizações, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, respondendo pela falta de diligência ou omissão; e
 - (vii) na qualidade de instituição líder da Oferta, reitera a declaração constante da alínea "a", acima.

São Paulo, 16 de fevereiro de 2018.



RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador e Coordenador Líder

Nome: **Eros Henriques Fialhe**

Nome: **Paulo Blyk**

Cargo:

Cargo:



DOCS - 898383v1

ANEXO III

REGULAMENTO CONSOLIDADO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO II

REGULAMENTO CONSOLIDADO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED SUL CAPIXABA

REGULAMENTO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED SUL CAPIXABA

CAPÍTULO I

DO FUNDO

1.1. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED SUL CAPIXABA (“Fundo”), é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei n.º 8.668/93”) e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), administrado pela **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade 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 Avenida Chedid Jafet n.º 222, bloco B, 3.º andar, CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o n.º 72.600.026/0001-81 (“Instituição Administradora”) e regido pelas disposições contidas neste regulamento (“Regulamento”).

1.1.1. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

CAPÍTULO II

DO PÚBLICO ALVO

2.1. As Cotas do Fundo são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedada a colocação para investidores não permitidos pela legislação vigente

CAPÍTULO III
DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO



3.1. O Fundo tem por objeto proporcionar aos seus Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio de: (i) investimento no imóvel objeto da matrícula nº 41.799 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cachoeiro do Itapemirim, no Estado do Espírito Santo a ser adquirido pelo Fundo para construção de um hospital (“Imóvel”); (ii) exploração comercial do Imóvel, (iii) eventual comercialização do Imóvel, e (iv) aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, gravados ou não com ônus reais, de qualquer área geográfica do Brasil (em conjunto com o Imóvel denominados de “Ativos Imobiliários”).

3.1.1. A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em ativos financeiros ou valores mobiliários, quais sejam: (i) títulos públicos federais, (ii) operações compromissadas lastreadas nesses títulos, (iii) títulos de emissão ou cobrança de instituição financeira, incluindo certificados de depósito bancário (CDB), (iv) letras de crédito imobiliário (LCI), (v) letras hipotecárias; e (vi) cotas de fundos de investimento de renda fixa com liquidez diária (“Ativos Financeiros”, e em conjunto com os Ativos Imobiliários “Ativos”).

3.2. A Instituição Administradora, em nome do Fundo, poderá adiantar quantias destinadas a projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do Imóvel, serviços acessórios e necessários à execução da obra, e sejam compatíveis com o cronograma físico-financeiro do Fundo, conforme artigo 45, Parágrafo 2º da Instrução CVM 472.

3.3. O Fundo tem por objetivo fundamental obter a valorização de suas cotas, e, conseqüentemente, proporcionar rentabilidade a seus Cotistas através de obtenção de renda na exploração dos Ativos do Fundo.

3.4. Os imóveis, bens e direitos de uso que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévia avaliação pela Instituição Administradora, pela Gestora ou por empresa independente, mesmo que não contratada diretamente pelo Fundo, obedecidos os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

3.4.1. Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Imobiliários deverão ser (a) submetidos à Assembleia Geral de Cotista, convocada pela Instituição Administradora, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário não gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor, sendo que a respectiva Assembleia Geral de Cotista deverá deliberar sobre a hipótese de reinvestimento ou amortização do respectivo valor obtido com a alienação, nos termos da Instrução CVM 472; ou (b) distribuídos aos Cotistas, de acordo com a Instrução CVM 472 e proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor.

3.5. Caso os investimentos do Fundo em títulos e valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, observadas, ainda, as exceções previstas na regulamentação específica aplicável ao Fundo.

3.6. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento descritos acima não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, respeitado, ainda, o quórum de deliberação estabelecido na legislação em vigor.

3.7. É permitido ao Fundo a realização de operações com derivativos, desde que utilizadas para fins de proteção patrimonial (*hedge*) e a exposição do Fundo a tais operações corresponda a, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

CAPÍTULO IV

DAS CARACTERÍSTICAS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

4.1. As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular ("Cotas").

4.2. O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de Cotas em circulação.

4.3. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome dos titulares de Cotas do Fundo ("Cotistas"), a qualquer momento, e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro de Cotas pertencentes aos Cotistas.

4.4. As Cotas conferem a seus titulares direitos patrimoniais e políticos iguais.

4.4.1. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas, devendo o Cotista exercer o direito de voto no interesse do Fundo.



DOCS - 884337v2

4.4.2. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Instituição Administradora e a Gestora, se houver; (b) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora e da Gestora, se houver; (c) empresas ligadas a Instituição Administradora e a Gestora, se houver, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

4.4.3. Não se aplica a vedação acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o Parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

4.4.4. Os Cotistas participarão em igualdade de condições dos lucros distribuídos tomando-se por base apenas a totalidade das Cotas integralizadas.

4.4.5. Os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

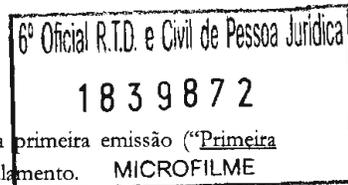
4.5. De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, as Cotas do Fundo não serão resgatáveis.

4.6. Não será cobrada taxa de saída dos Cotistas do Fundo.



4.7. Caberá à Instituição Administradora escolher se as Cotas, após integralizadas, serão negociadas em mercado de balcão organizado e/ou em mercado de bolsa.

4.8. As Cotas de cada emissão do Fundo serão objeto de (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, (“Instrução CVM 400”), (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM 476”), respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM 472, ou (iii) quaisquer ofertas permitidas em acordo com a legislação brasileira, respeitado o público-alvo do Fundo.



4.9. O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão (“Primeira Emissão”), nos termos do suplemento da Primeira Emissão anexo ao presente Regulamento.

4.10. Caberá à Assembleia Geral de Cotistas a deliberação sobre novas emissões de Cotas, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas.

4.10.1. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, bem como após o encerramento da Primeira Emissão, a Instituição Administradora, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), nos termos do artigo 15, VIII e Parágrafo Primeiro da Instrução CVM 472 (“Capital Autorizado”).

4.10.2. Por ocasião da Primeira Emissão não será admitida a subscrição parcial das Cotas ofertadas. No caso de novas emissões de Cotas do Fundo, a Assembleia Geral de Cotistas, poderá deliberar pela admissão de subscrição parcial das Cotas ofertadas.

4.10.3. A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre nova emissão de Cotas, em montante superior ao Capital Autorizado do Fundo, irá decidir sobre a eventual outorga aos Cotistas do direito de preferência na subscrição das novas Cotas e sobre eventual possibilidade de cessão do direito de preferência. Caso seja outorgado o direito de preferência, caberá também à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre o prazo para seu exercício, a posição (data base) dos Cotistas a ser considerada para fins do seu exercício, o percentual de subscrição e o direito das novas Cotas no que se refere ao recebimento de rendimentos.

4.10.4. No âmbito de novas emissões de Cotas do Fundo, realizadas até o limite do Capital Autorizado do Fundo, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência a ser definido na Assembleia Geral de Cotista.

4.10.5. Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

4.10.6. A subscrição das Cotas no âmbito de cada oferta pública será efetuada mediante assinatura do pedido de reserva e/ou do boletim de subscrição, que especificará as respectivas condições de subscrição e integralização, e do termo de adesão ao Regulamento, por meio do qual o investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do presente Regulamento, em especial daqueles referentes à política de investimento.



4.10.7. A integralização das Cotas de cada emissão deverá ser realizada em moeda corrente nacional.

4.10.8. A Instituição Administradora poderá admitir que a integralização das Cotas seja realizada em imóveis ou em direitos relativos a imóveis. A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, exceto quando se tratar da Primeira Emissão.

4.10.9. Com exceção da Primeira Emissão de Cotas, cujos custos serão arcados pelo Fundo, a cada nova emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério da Instituição Administradora, cobrar as despesas da nova oferta dos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas (“Custo Unitário”). Com exceção do Custo Unitário não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

CAPÍTULO V

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO, DE RETENÇÃO DOS RESULTADOS DO FUNDO E DE AMORTIZAÇÃO DAS COTAS

5.1. Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis e/ou dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, conforme o caso, bem como os eventuais rendimentos oriundos de investimentos em Ativos Financeiros, subtraídas as despesas operacionais e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

5.1.1. A Instituição Administradora poderá constituir uma reserva de contingência, exclusivamente com recursos do Fundo, com valor equivalente até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido e nos termos previstos em suas políticas internas, independentemente da efetiva existência de contingências.

5.2. O Fundo deverá observar a seguinte política de destinação de resultado:

I - O Fundo distribuirá aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e

II - Os lucros auferidos mensalmente pelo Fundo, conforme prevista no *caput* deste artigo, serão distribuídos aos Cotistas até o 15º (décimo quinto) dia do mês imediatamente subsequente ao de referência, ou, no caso deste não ser um Dia Útil, o Dia Útil imediatamente anterior, a título de antecipação dos lucros do semestre a serem distribuídos.



5.2.1. Farão jus aos lucros referidos acima os titulares de Cotas do Fundo que estiverem registrados no sistema de escrituração no dia da divulgação da distribuição de rendimentos.

5.2.2. As Cotas poderão ser amortizadas, nos termos da Cláusula 3.3.1 deste Regulamento.

CAPÍTULO VI DA ADMINISTRAÇÃO

6.1. Compete à Instituição Administradora, observadas as restrições impostas pela Instrução CVM 472 e por este Regulamento:

I - realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem, direta ou indiretamente, com o funcionamento e a manutenção do Fundo;

II - exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de propor ações, interpor recursos e oferecer exceções;

III - abrir e movimentar contas bancárias em nome do Fundo;

IV – adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo;

V - transigir;

V - representar o Fundo em juízo ou fora dele;

VI - solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo; e

VII – decidir pela emissão de novas cotas do Fundo, nos termos do Artigo 4.10.1 acima.



6.2. A Instituição Administradora proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante a contratação de terceiros, podendo ser, inclusive, empresas do grupo econômico da Instituição Administradora, desde que tais empresas sejam devidamente habilitadas para a prestação de tais serviços, bem como não acarrete ao Fundo custos adicionais aos já previstos a título de Taxa de Administração, salvo no caso dos incisos IV e V abaixo, que serão considerados como despesas do Fundo:

I - manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II - atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III - escrituração das Cotas;

IV - custódia de ativos financeiros;

V - auditoria independente;

VI - gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

6.2.1. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Instituição Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

6.3. A Instituição Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

I – distribuição de cotas;

II – consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Instituição Administradora e, se for o caso, a Gestora, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;



III – empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV – formador de mercado para as cotas do Fundo.

6.3.1. Os serviços a que se referem os incisos I, II e III acima podem ser prestados diretamente pela Instituição Administradora ou por terceiros, podendo ser, inclusive, empresas do grupo econômico da Instituição Administradora, desde que, em qualquer dos casos, tais empresas sejam devidamente habilitadas. É vedado à Instituição Administradora, à Gestora e ao consultor especializado, se houver, o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo, sendo que a contratação de partes a eles relacionadas para o exercício da referida função deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

6.4. As decisões da Instituição Administradora e/ou da Gestora, conforme aplicável, quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto, a qual pode ser encontrada no seguinte link <http://riobravo.com.br/RioBravo/Paginas/Compliance.aspx>, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

CAPÍTULO VII

OBRIGAÇÕES DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

7.1. Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços estabelecidos na regulamentação em vigor ou no presente Regulamento, a Instituição Administradora deve:

I – selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do fundo, conforme sua Política de Investimentos prevista neste Regulamento;

II - providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais imóveis:

- (a) não integram o ativo da Instituição Administradora;



- (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Instituição Administradora;
- (c) não compõem a lista de bens e direitos da Instituição Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Instituição Administradora;
- (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Instituição Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
- (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

III - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:

- (a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
- (b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos Representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos da Instrução CVM 472.

IV - celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

V - receber rendimentos ou quaisquer outros valores devidos ao Fundo;

VI - custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;



VII - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, caso representem mais de 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, respeitado o disposto na regulamentação em vigor;

VIII - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II, acima, até o término do procedimento;

IX - dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação em vigor;

X - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

XI - observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

XII - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Imobiliários sob sua responsabilidade.

CAPÍTULO VIII

VEDAÇÕES À INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

8.1. Observadas as vedações estabelecidas aos prestadores de serviços na regulamentação em vigor ou no presente Regulamento, é vedado à Instituição Administradora e à Gestora, conforme o caso, no exercício de suas atribuições e utilizando recursos ou Ativos do Fundo:

I - receber depósito em sua conta corrente;

II - conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

III - contrair ou efetuar empréstimo;



IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

V - aplicar no exterior os recursos captados no país;

VI - aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

VII - vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX – realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre (i) o Fundo e a Instituição Administradora, a Gestora ou ao consultor, conforme aplicável; (ii) o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; (iii) o Fundo e os Representantes dos Cotistas; e (iv) o Fundo e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral;

X – constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XI - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

XII - realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII – realizar operações com derivativos; e

XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.



CAPÍTULO IX

DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

9.1. – Gestão: A **RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.** sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 6.051, de 27 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet n.º 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 03.864.607/0001-08 (“**Gestora**”), desempenhará os serviços de gestão dos Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas a esse serviço.

9.1.2. Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços do Fundo estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, caberá à Gestora:

I - gerir individualmente a carteira dos Ativos Financeiros, com poderes discricionários para negociar os Ativos Financeiros, conforme o estabelecido na Política de Investimento;

II - realizar a prospecção e originação dos Ativos Financeiros; e

III - quando for o caso e se aplicável, exercer o direito de voto nas matérias apresentadas para aprovação dos titulares dos Ativos Financeiros.

CAPÍTULO X

DA RESPONSABILIDADE

10.1. A Instituição Administradora e a Gestora, se houver, dentre as atribuições que lhe são conferidas nos termos deste Regulamento e da Instrução CVM 472, no limite de suas responsabilidades, serão responsáveis de forma não solidária por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes: (a) de atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (b) de atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento, da deliberação dos Representantes dos Cotistas (conforme definido abaixo), ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

10.1.1. A Instituição Administradora e a Gestora, se houver, não serão responsabilizadas nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por eles assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, lockouts e outros similares.

10.2. A Instituição Administradora e a Gestora, se houver, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes e prepostos, salvo nas hipóteses previstas na Cláusula 10.1. acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pela Instituição Administradora, pela Gestora, se houver, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

10.2.1. A obrigação de ressarcimento imediato prevista no caput deste artigo abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial, tributária ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

10.2.2. O disposto neste artigo prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

10.2.3. A obrigação de ressarcimento imediato aqui prevista está condicionada a que a Instituição Administradora, a Gestora, se houver, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes e prepostos notifiquem o Fundo e o Representante dos Cotistas, se houver, acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, através do Representante dos Cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente requerer, ficando a Instituição Administradora desde logo autorizado a constituir "ad referendum", a previsão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

CAPÍTULO XI

DA REMUNERAÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

11.1. A Instituição Administradora receberá, pelos serviços de administração do Fundo e demais serviços descritos na cláusula 6.2 acima, uma remuneração correspondente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido, provisionada e paga mensalmente na proporção de 1/12 (um doze avos), observada,

ainda, a remuneração mínima de R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais) mensais, atualizada positivamente e anualmente de acordo com a variação positiva do IGP-M – Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M”), sendo que a referida remuneração será paga pelo Fundo diretamente à Instituição Administradora (“Taxa de Administração”).

11.1.1 A Instituição Administradora fará jus, além da Taxa de Administração, a R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais, atualizado positivamente e anualmente de acordo com a variação positiva do IGP-M, desde o início da execução da obra do Imóvel até emissão do Habite-se, sendo que tal remuneração é devida ao escopo adicional temporário do acompanhamento e análise dos contratos de obra.

11.1.2. Nos períodos em que as Cotas do Fundo integrarem índice de mercado, o percentual descrito na cláusula 11.1 acima será aplicado sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento, multiplicado pela totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, observado, ainda, a remuneração mínima mensal.

11.2. Dos valores percentuais descritos no item 11.1 acima, será atribuída à Gestora o valor de 30% (trinta por cento) da Taxa de Administração.

11.3. Caberá ao auditor independente responsável pela auditoria das demonstrações financeiras do Fundo analisar os cálculos elaborados pela Instituição Administradora, relativos aos correspondentes registros contábeis e cada um dos pagamentos de Taxa de Administração efetuados, de forma a opinar sobre tais fatos nos pareceres relativos às demonstrações financeiras do Fundo.

11.3. A Instituição Administradora é responsável pelas despesas com remuneração de seus funcionários ou prepostos decorrentes de contratação não específica para a administração do Fundo. Todas as demais serão debitadas do Fundo, conforme disposto neste Regulamento.

11.4. A Instituição Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda ao montante total da Taxa de Administração.



CAPÍTULO XII
DA SUBSTITUIÇÃO, RENÚNCIA E DESCREDECIMENTO DA INSTITUIÇÃO
ADMINISTRADORA E DA GESTORA



12.1. A Instituição Administradora e a Gestora, se houver, deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

12.1.1. Na hipótese de renúncia da Instituição Administradora ou da Gestora, se houver, a Instituição Administradora fica obrigada a:

I - convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o respectivo substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Instituição Administradora, ainda que após a renúncia desta; e

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

12.1.2. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a Instituição Administradora não convoque a Assembleia Geral de que trata o item acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

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

12.2.1. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger nova Instituição Administradora no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial da Instituição Administradora, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo.

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

12.3.1. No caso de destituição da Instituição Administradora ou da Gestora, se houver: (a) os valores devidos a título de Taxa de Administração e Taxa de Gestão serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

12.4. Na hipótese de descredenciamento da Instituição Administradora ou da Gestora, se houver, para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará a Instituição Administradora obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o respectivo substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

12.4.1. No caso de descredenciamento da Instituição Administradora, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

12.4.2. No caso de descredenciamento da Gestora, se houver, a Instituição Administradora exercerá temporariamente as funções da Gestora até a eleição do respectivo substituto.

CAPÍTULO XIII

DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

13.1. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

I – demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;

II – alteração do Regulamento do Fundo, ressalvado o disposto no Artigo 13.2;

III – destituição ou substituição da Instituição Administradora e a escolha de sua substituta;



IV – emissão de novas Cotas acima do limite do Capital Autorizado;

V- fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

VI - dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no presente Regulamento;

VII - alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

VIII – apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, quando obrigatório;

IX - eleição e destituição dos Representantes dos Cotistas, bem como fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

X – alteração do prazo de duração do Fundo;

XI – amortização de capital do Fundo;

XII – aprovação de situações de conflito de interesse quando não expressamente tratadas neste Regulamento;

XIII - contratação de formador de mercado;

XIV – alteração da Taxa de Administração;

XV – eleição do membro do Comitê Consultivo e a sua instalação, nos moldes do Regimento Interno disposto no Anexo II deste Regulamento;

XVI - aquisição, alienação, negociação ou renegociação dos Ativos Imobiliários; e





XVII –a expansão do Imóvel e a nova métrica do cálculo do aluguel decorrente da expansão, desde que tais regras não estejam contempladas no contrato de locação do Imóvel.

13.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

13.2. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais (tais como alteração na razão social, endereço e telefone) da Instituição Administradora ou qualquer outro prestador de serviços identificados neste Regulamento, quando a decisão a respeito dessa substituição couber exclusivamente à Instituição Administradora, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas.

13.3. Compete à Instituição Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

13.3.1. A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

13.3.2. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por carta, correio eletrônico ou telegrama encaminhada a cada Cotista.

13.4. A convocação e instalação de Assembleias Gerais de Cotistas observarão, no que couber e desde que não contrariar as disposições das normas específicas aplicáveis ao Fundo, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento.

13.5. A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

I – com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II – com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.



13.5.1. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a ordem do dia.

13.5.2. O aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

13.6. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou os Representantes dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Instituição Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

13.6.1. O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

13.6.2. O percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

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

13.8. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

13.9. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias para matérias objeto de Assembleias Gerais Ordinárias, e no prazo de 15 (quinze) dias para matérias objeto de Assembleias Gerais Extraordinárias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.

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

13.9.2. Os Cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido acima serão considerados como ausentes para fins do quórum na Assembleia Geral de Cotistas.

13.9.3. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Instituição Administradora por carta, correio eletrônico ou telegrama, em qualquer dos casos, com comprovante de entrega.

13.10. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas, respeitados os quóruns de aprovação.

13.11. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum especial previstas no artigo 13.12 abaixo.

13.12. As matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIV do artigo 13.1 deste Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes, desde que representem:

I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais do que 100 (cem) cotistas; ou

II – metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas



13.12.1. Os percentuais referidos acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo à Instituição Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

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

13.14. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Instituição Administradora antes do início da Assembleia Geral de Cotistas e observado o disposto neste Regulamento.

13.15. O pedido de procuração, encaminhado pela Instituição Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I – conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II – facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III – ser dirigido a todos os Cotistas.

13.15.1. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas, solicitar à Instituição Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

13.15.2. A Instituição Administradora do Fundo que receber a solicitação acima deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

13.15.3. O pedido deverá ser acompanhado de:

I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

13.15.4. A Instituição Administradora não poderá:

I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;

II – cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos acima.





13.15.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição Administradora serão arcados pelo Fundo.

CAPÍTULO XIV DOS CONFLITOS DE INTERESSE

14.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, a Gestora ou o consultor especializado, conforme aplicável, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

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

I – a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Instituição Administradora, da Gestora, do consultor especializado, conforme aplicável, ou de pessoas a eles ligadas;

II – a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Instituição Administradora, a Gestora, o consultor especializado, conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas;

III – a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Instituição Administradora, da Gestora ou do consultor especializado, conforme aplicável, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV – a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Instituição Administradora ou à Gestora, se houver, para prestação dos serviços referidos no artigo 6.2 deste Regulamento, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e

V - a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Instituição Administradora, da Gestora, do consultor especializado, conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do Art. 46 da Instrução CVM 472.

14.3. Consideram-se pessoas ligadas:

I – a sociedade controladora ou sob controle da Instituição Administradora, da Gestora, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Instituição Administradora, da Gestora ou do consultor especializado, conforme aplicável, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Instituição Administradora, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

14.4. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Instituição Administradora, à Gestora ou ao consultor especializado, conforme aplicável.

CAPÍTULO XV DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS



15.1. A Assembleia Geral dos Cotistas poderá nomear até 3 (três) representantes, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas (“Representantes dos Cotistas”).

15.2. A eleição dos Representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo:

I – 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou

II – 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

15.3. A função de Representantes dos Cotistas é indelegável.

15.4. Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I – ser cotista do Fundo;

II – não exercer cargo ou função na Instituição Administradora, em sociedade controladora, diretamente controladas, em coligadas ou outras sociedades sob controle comum da Instituição Administradora, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III – não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV – não ser administrador, gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;

V – não estar em conflito de interesses com o Fundo; e



VI – não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

15.4.1. Compete ao Representante dos Cotistas já eleito informar à Instituição Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

15.4.2. Compete aos Representantes dos Cotistas, exclusivamente:

I – fiscalizar os atos da Instituição Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II – emitir formalmente opinião sobre as propostas da Instituição Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas (exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM 472), transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

III – denunciar à Instituição Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;



IV – analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

V – examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

VI – elaborar relatório que contenha, no mínimo: a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; b) indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos Representantes dos Cotistas; c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e

VII – exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

15.4.3. Os Representantes dos Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

15.5. Os Representantes dos Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na Assembleia Geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

15.6. Os Representantes dos Cotistas não receberão qualquer tipo de remuneração pelo exercício de suas funções, salvo se aprovado o contrário em Assembleia Geral de Cotistas que eleger o representante de cotista.

CAPÍTULO XVI

DO EXERCÍCIO SOCIAL

16.1. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

CAPÍTULO XVII
DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO



17.1. Caberá à Assembleia Geral de Cotista deliberar afirmativamente pela dissolução ou liquidação do Fundo, determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar que, antes do término da liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre os Cotistas dos recursos apurados no curso da liquidação, em prazo a ser definido pela referida Assembleia Geral de Cotista, na proporção em que os Ativos do Fundo forem sendo liquidados.

17.1.1. Os Cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do Fundo na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo quando deliberada a sua dissolução/liquidação.

17.1.2. A liquidação do Fundo será feita, necessária e obrigatoriamente, pela Instituição Administradora, sendo vedado à Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela transferência dessa atribuição para quem quer que seja.

17.2. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data da última demonstração financeira auditada e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

17.3. Liquidado o Fundo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Instituição Administradora e a Gestora, se houver, e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa destes.

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

17.3.2. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução, até que a substituição processual nos respectivos

processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Instituição Administradora de figurar como parte dos processos.

17.4. A Instituição Administradora e a Gestora, se houver, em hipótese alguma, após a partilha, substituição ou renúncia, serão responsáveis por qualquer depreciação dos Ativos ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

17.5. Após a partilha dos Ativos, a Instituição Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

I - o termo de encerramento firmado pela Instituição Administradora, em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;

II - a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do auditor independente; e

III - o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.



CAPÍTULO XVIII DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

18.1. Nos termos do artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, a Instituição Administradora compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) caso a quantidade de Cotistas do Fundo se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa ou de balcão organizado.

18.1.1. A versão integral da política de divulgação de fato relevante adotada pelo Fundo poderá ser consultada pelos Cotistas no endereço eletrônico da Instituição Administradora: <http://www.riobravo.com.br/EstrategiasInvestimento/Documents/InvestimentosImobiliarios/Rio%20Bravo%20Investimentos%20Imobili%C3%A1rios%20-%20Pol%C3%ADtica%20de%20Divulga%C3%A7%C3%A3o%20de%20Fatos%20Relevantes.pdf>

18.1.2. Não haverá restrições quanto ao limite máximo de propriedade de Cotas do Fundo por um único investidor, ficando ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em imóveis que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada percentual de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

18.1.2. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Instituição Administradora, no sentido de se manter o tratamento tributário do Fundo com as características previstas neste Regulamento, nem quanto ao tratamento tributário conferido aos seus Cotistas para fins da não incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física.

CAPÍTULO XIX
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS



19.1. Para fins deste Regulamento, dia útil será qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“Dia Útil”).

19.2. Os encargos do Fundo estão descritos no Art. 47 da Instrução CVM 472.

19.3. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimento imobiliário.

19.4. As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo devem ser prestadas pela Instituição Administradora aos Cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM 472.

19.5. Para fins do disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Instituição Administradora e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

19.6. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

Anexo ao Regulamento do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOSPITAL UNIMED SUL CAPIXABA
("FUNDO")

Suplemento da Primeira Emissão de Cotas do FUNDO

Suplemento ao Regulamento do FUNDO ("Suplemento"), referente à Primeira Emissão de Cotas, realizada nos termos do Regulamento, a qual contará com as seguintes características:

- a) Data de deliberação da Primeira Emissão: 05 de outubro de 2017.
- b) Quantidade de Cotas: 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Cotas.
- c) Classe(s) de Cotas: classe única.
- d) Quantidade de Séries: 1 (uma) única série.
- e) Valor Nominal Unitário das Cotas na data de emissão: R\$ 100,00 (cem reais).
- f) Valor total da Primeira Emissão, na data de emissão: R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais).
- g) Valor mínimo a ser subscrito no âmbito da Primeira Emissão (sob pena de cancelamento da distribuição): R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais).
- h) Valor mínimo de investimento inicial no Fundo por investidor: R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais).
- i) Cancelamento das Cotas: Na hipótese de encerramento da oferta pública sem a colocação integral das Cotas da Primeira Emissão, a Instituição Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.



DOCS - 884337v2



- j) Regime de distribuição: esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476.
- k) Prazo de distribuição: Até 180 (cento e oitenta) dias, nos termos da Instrução CVM 476.
- l) Coordenador Líder da distribuição: A Instituição Administradora.
- m) Prazo de integralização: A integralização será realizada à vista ou mediante chamada de capital, conforme o caso.
- n) Forma de integralização das Cotas: As Cotas da Primeira Emissão deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional ou em bens e direitos, nos termos do Regulamento.
- o) Taxa de Ingresso: Não há.

Os termos iniciados em letra maiúscula neste Suplemento terão os mesmos significados a eles atribuídos no Regulamento, exceto se de outra forma restar disposto neste Suplemento.



REGIMENTO INTERNO DO COMITÊ CONSULTIVO

CAPÍTULO I – NATUREZA JURÍDICA E OBJETIVO

Artigo 1º - Natureza jurídica e normativa aplicável. Os cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Unimed Sul Capixaba (“Fundo”) deliberaram pela constituição do Comitê Consultivo (“Comitê Consultivo”), órgão interno do Fundo, de caráter consultivo e não deliberativo, com o objetivo de elevar as práticas de governança do Fundo, permitindo um maior acompanhamento e interação dos cotistas com relação à participação do Fundo, através da Instituição Administradora na gestão do imóvel objeto da matrícula nº 41.799 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cachoeiro do Itapemirim, no Estado do Espírito Santo a ser adquirido pelo Fundo para construção de um hospital (“Imóvel”).

Parágrafo Único – O Fundo e o Comitê Consultivo não terão qualquer ingerência sobre a administração do Hospital, não podendo interferir na gestão, administração, planejamento, orçamento e ou qualquer atividade do Hospital.

Artigo 2º - Eficiência do Regimento Interno. Os termos do presente Regimento Interno estão em consonância com as previsões do Regulamento do Fundo e o Comitê Consultivo iniciará suas atividades após a Assembleia Geral do Fundo deliberar sobre a sua instalação.

Artigo 3º - Alteração do Regimento Interno. Os termos do presente Regimento Interno poderão ser modificados exclusivamente pelos cotistas do Fundo, reunidos em assembleia geral de cotistas, observando-se o quórum previsto no Regulamento do Fundo.

CAPÍTULO II – ÂMBITO DE ATUAÇÃO, FUNÇÃO E DEVERES

Artigo 4º - Atribuições. Compete ao Comitê Consultivo:

- a) Ordinariamente, acompanhar e discutir com a Instituição Administradora do Fundo a evolução da pauta anual de trabalhos relacionados à gestão do Imóvel, definida pelo próprio Comitê Consultivo (“Pauta Anual Ordinária”);
- b) Extraordinariamente, acompanhar e discutir com a Instituição Administradora do Fundo os principais eventos que dizem respeito à participação do Fundo no Imóvel, incluindo aquelas incluídas na Pauta Anual Ordinária, as quais não possam, por qualquer razão, serem adiadas até a reunião ordinária subsequente, sob pena de potencial prejuízo aos cotistas do Fundo e às funções do Comitê Consultivo;



- c) Realizar estudos independentes sobre temas de interesse do Fundo e submetê-los ao conhecimento e análise da Instituição Administradora do Fundo, desde que o respectivo custo seja previamente aprovado pelos cotistas em assembleia geral, observando-se, ainda, as regras de encargos e despesas estabelecidas no Regulamento do Fundo;
- d) Ter acesso às demonstrações financeiras do Fundo;
- e) Acompanhar o desenvolvimento dos temas jurídicos e financeiros de interesse do Imóvel e, por consequência, do Fundo, bem como elaborar e acompanhar, em conjunto com a Instituição Administradora, planos de ação para mitigação de eventuais riscos com relação ao Imóvel;
- f) Solicitar à Instituição Administradora do Fundo, conforme o caso, esclarecimentos, informações e documentos sobre quaisquer assuntos de interesse do Comitê Consultivo e relacionados às atividades do Imóvel ou do Fundo;
- g) Submeter sugestões e pareceres à Instituição Administradora do Fundo sobre quaisquer dos itens acima; e
- h) Elaborar anualmente um relatório e apresentação sobre o trabalho realizado durante o ano, a ser apresentado na primeira reunião ordinária do Comitê Consultivo do exercício seguinte.

Parágrafo Único – Definição de Atribuições Específicas. O cotista membro do Comitê Consultivo terá a liberdade para organizar-se da forma que melhor lhe convier, criando pautas de trabalhos específicas ou seguindo pautas de trabalho que já tenham sido deliberadas pelos cotistas do Fundo, reunidos em assembleia geral. Nesse sentido, o cotista membro do Comitê Consultivo poderá decidir, em reunião convocada conforme os artigos 10º e 11º deste Regimento Interno, por temas específicos ou atribuições específicas, tais como, acompanhamento contábil, acompanhamento jurídico ou acompanhamento financeiro. Em qualquer caso, no entanto, fica certo que a apreciação dos resultados finais de cada trabalho, será, obrigatoriamente, submetida à análise e deliberação do Comitê Consultivo pleno, em reunião convocada conforme o Capítulo IV (Reuniões) deste Regimento Interno.

Artigo 5º - Dever de Confidencialidade. No ato de sua posse, cada membro do Comitê Consultivo deverá celebrar um Termo de Confidencialidade, no qual se compromete, durante sua vigência do seu mandato e pelo período de 2 (dois) anos após seu término, a guardar sigilo de todas e quaisquer informações a que tiver acesso em decorrência de suas atividades no Comitê Consultivo, especialmente informações de cunho estratégico do Fundo ou da gestão operacional e financeira do Imóvel. Da mesma forma, os membros do Comitê Consultivo deverão ratificar o seu compromisso de confidencialidade mediante assinatura obrigatória da ata de cada reunião do Comitê Consultivo.

CAPÍTULO III – COMPOSIÇÃO



Artigo 6º - Composição. O Comitê Consultivo será composto, sempre em número ímpar, por até 3 (três) membros titulares, sendo que deverão fazer parte, durante toda a vigência do Comitê Consultivo, os seguintes membros (i) Instituição Administradora e (ii) 2 (dois) membros titulares e seus suplentes que serão indicados pelos cotistas do Fundo, mediante eleição realizada por votação aberta a ser realizada em assembleia geral do Fundo e observado o Artigo 7º (Requisitos) a seguir.

Parágrafo único. Caso o Fundo venha a contratar um Consultor Especializado, este poderá ser indicado pelos cotistas do Fundo como 1 (um) dos 2 (dois) membros do Comitê Consultivo, mediante eleição realizada por votação aberta a ser realizada em assembleia geral do Fundo. A destituição do referido Consultor Especializado da condição de membro do Comitê Consultivo dependerá, da mesma maneira, de votação aberta a ser realizada em assembleia geral do Fundo.

Artigo 7º - Requisitos. Os membros do Comitê Consultivo deverão atender, durante todo o tempo em que forem membros, aos seguintes requisitos:

- a) Inexistência de Conflito de Interesses: não apresentar qualquer interesse conflitante com o Fundo ou o Imóvel;
- b) Reputação Ilibada e Conhecimento Técnico: possuir reputação ilibada e notória experiência e capacidade técnica em relação às matérias de sua competência;
- c) Inexistência de Conflito por Relacionamento: não ser cônjuge, companheiro ou parente de até segundo grau de qualquer outro membro do Comitê Consultivo, assim como de administradores, empregados ou colaboradores de qualquer das pessoas ou sociedades que tenham relação com o Imóvel;
- d) Inexistência de Concorrência: não ocupar cargos em sociedade, fundo de investimento, administradora ou gestora de fundo que possa ser considerada concorrente do Fundo ou do Imóvel;
- e) Manutenção da Condição de Cotista do Fundo: o membro do Comitê Consultivo eleito pelos cotistas do Fundo deverá ser obrigatoriamente Cotista do Fundo – exceto no caso do Parágrafo Único do Artigo 6º acima – e, conseqüentemente, na hipótese em que deixar de ser cotista do Fundo, ainda que temporariamente, será substituído pelo seu suplente; e
- f) Atendimento dos Requisitos Legais: atendam aos requisitos do artigo 147 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das S.A.”).

Parágrafo 1º - Responsabilidades. Os membros do Comitê Consultivo terão os mesmos deveres e responsabilidades dos administradores de sociedades anônimas, contidos nos artigos 153 a 159 da Lei das S.A., e devem manter postura imparcial no desempenho de suas atividades e, sobretudo, devem ser proativos em busca da constante eficiência no desempenho de suas funções.

Parágrafo 2º - Posse. Os membros do Comitê Consultivo tomarão posse de seus cargos mediante assinatura: (a) do respectivo Termo de Posse, onde serão declarados cumpridos todos os requisitos para o preenchimento do cargo; (b) do Termo de Confidencialidade e Não Competição, onde se comprometerá em manter confidenciais informações sigilosas do Fundo e do Imóvel, a que eventualmente venha a ter acesso; e (c) Termo de Adesão à Política de Negociação de Ativos da Instituição Administradora do Fundo.

Parágrafo 3º - Coordenador do Comitê Consultivo. Uma vez eleitos ou indicados, conforme o caso, os membros do Comitê Consultivo elegerão, caso assim entendam, um dos seus membros para desempenhar as funções de coordenador do Comitê Consultivo, cujo mandato coincidirá com o mandato para o Comitê Consultivo. O coordenador indicado será responsável por:

- (a) organizar as datas e pautas das reuniões do Comitê Consultivo;
- (b) convocar as reuniões do Comitê Consultivo, incluindo os assuntos de interesse ou indicados pelos demais membros;
- (c) coordenar as reuniões, cumprindo sua agenda e ordem do dia;
- (d) certificar-se dos cumprimentos dos cronogramas e objetivos com relação aos trabalhos definidos para o Comitê Consultivo; e
- (e) reportar aos cotistas do Fundo, quando houver assembleia geral do Fundo, quanto aos trabalhos desenvolvidos pelo Comitê Consultivo e os resultados alcançados.



Parágrafo 4º - Secretário. O coordenador poderá indicar um secretário para cada reunião do Comitê Consultivo, que necessariamente será um de seus membros ou um advogado do corpo técnico da Instituição Administradora do Fundo (cabendo a este último o mesmo dever de confidencialidade aplicável aos membros do Comitê), não sendo necessária a provação da indicação pelos demais membros. O Secretário terá como função, de maneira isenta, auxiliar o coordenador em suas funções, elaborar as atas das reuniões, bem como, ao final de cada reunião, efetuar a sua leitura e colher as assinaturas, inclusive e principalmente quanto à ratificação



do compromisso de confidencialidade assumido por cada membro do Comitê. As atas assinadas pelos membros do Comitê Consultivo ficarão arquivadas na sede da Instituição Administradora do Fundo.

Parágrafo 5º - Ausência de Hierarquia. Independente da nomeação do coordenador do Comitê Consultivo, não haverá hierarquia entre seus membros.

Parágrafo 6º - Funções de Natureza Indelegável. As funções de membro eleito ou indicado do Comitê Consultivo serão indelegáveis, exceção feita aos casos de substituição previstos no Artigo 8º (Substituição) a seguir.

Parágrafo 7º - Substituição do Coordenador. No caso de renúncia, ausência justificada em mais de duas reuniões consecutivas ou impedimento definitivo pelo coordenador do Comitê Consultivo, a posição permanecerá vaga até a próxima reunião, quando será eleito o novo coordenador pelo prazo restante do mandato dos membros do Comitê Consultivo. Nesta hipótese, qualquer dos demais membros do Comitê Consultivo poderá fazer a convocação da referida reunião, no prazo de até 90 (noventa) dias a contar da ocorrência da renúncia, ausência injustificada ou impedimento do coordenador.

Artigo 8º - Substituição. Caso um dos membros titulares do Comitê Consultivo eleito pelos Cotistas do Fundo renuncie ao cargo, através de requerimento formal endereçado aos demais membros, com cópia para a Instituição Administradora, assumirá em até 10 (dez) dias úteis do recebimento de tal requerimento o suplente que foi devidamente indicado pelos Cotistas do Fundo, o qual deverá assinar os documentos listados no Artigo 7º, parágrafo 1º (*Posse*), assumindo, assim, a função de membro titular do Comitê Consultivo.

Parágrafo único - Substituição de Suplente pelos Cotistas do Fundo. Em caso de renúncia do membro suplente do Comitê Consultivo eleito pelos cotistas do Fundo, deverá ser convocada uma assembleia geral extraordinária do Fundo em até 30 (trinta) dias com o objetivo de eleger um membro substituto, sem prejuízo da deliberação de outras matérias que constem da pauta do dia.

Artigo 9º - Remuneração. Os membros do Comitê Consultivo não perceberão qualquer remuneração em decorrência de sua atuação.

Artigo 10 - Mandato. Os membros do Comitê Consultivo eleitos pelos cotistas do Fundo serão eleitos em mandato de 1 (um) ano, admitindo-se a reeleição, devendo a mesma ocorrer quando da realização da assembleia geral ordinária que deliberar a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo. Em caráter excepcional, o primeiro mandato após a criação do Comitê poderá ter prazo inferior a 1 (um) ano, devendo ser realizada novas eleições quando da assembleia geral ordinária imediatamente seguinte à sua aprovação.

Parágrafo único – A Instituição Administradora permanecerá como membro do Comitê Consultivo enquanto exercer a função de instituição administradora fiduciária do Fundo.

CAPÍTULO IV – REUNIÕES



Artigo 11 - Reuniões Ordinárias. O Comitê Consultivo se reunirá ordinariamente a cada 3 (três) meses. As reuniões serão realizadas presencialmente, preferencialmente na sede da Instituição Administradora do Fundo, observado o dever de confidencialidade das informações assumido por cada membro.

Artigo 12 - Reuniões Extraordinárias. O Comitê Consultivo se reunirá extraordinariamente sempre que convocado por um dos seus membros ou pela Instituição Administradora do Fundo, no prazo máximo de 10 (dez) dias posterior à sua convocação. A Reunião Extraordinária abordará qualquer assunto extraordinário e urgente que seja de competência do Comitê Consultivo, preferencialmente aqueles incluídos na Pauta Anual Ordinária.

Artigo 13 - Atas. Todo conteúdo das Reuniões Ordinárias e Reuniões Extraordinárias deverá constar em ata própria a ser lavrada e assinada por ambos os membros do Comitê Consultivo, incluindo com relação à ratificação do compromisso de confidencialidade de cada membro do Comitê Consultivo. Posteriormente, cada ata deverá ser arquivada de maneira individualizada e organizada na sede da Instituição Administradora do Fundo.

Artigo 14 - Recomendações do Comitê. As posições, relatórios e recomendações deverão obrigatoriamente ser reportadas aos cotistas do Fundo, no mínimo uma vez ao ano, em assembleia geral ordinária subsequente, caso necessário, pelo coordenador do Comitê Consultivo ou por outro membro especificamente designado para tal função, de forma que os cotistas possam tomar conhecimento e discutir as atividades desempenhadas pelo Comitê Consultivo, sempre em observância da legislação em vigor, do Regulamento do Fundo e demais disposições regulamentares da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) que sejam aplicáveis.

CAPÍTULO V – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 15 - Omissões. Todas as eventuais omissões deste Regimentos Interno serão dirimidas pelos cotistas do Fundo, reunidos em assembleia geral ordinária ou extraordinária, conforme o caso.

Artigo 16 - Canal de Comunicação com Cotistas. Será implementado pela Instituição Administradora do Fundo, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar desta data, um canal específico de comunicação entre os cotistas do Fundo e do Comitê Consultivo, através do qual os cotistas poderão encaminhar suas dúvidas e preocupações.

DOCS - 884337v2

Artigo 17 - Publicidade. Este Regimento será divulgado no site da Instituição Administradora do Fundo após sua aprovação pelos cotistas do Fundo em assembleia geral.

São Paulo, 05 de outubro de 2017.



DOCS - 884337v2